



CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (الواحة مول)

لصالح

شركة الراجحي المالية

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم الواحة مول الواقع بمحافظة الخرج حي غرناطة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - رخصة البناء - عقود التأجير) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **16,719.61** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **17,060.92** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **ثمانية وتسعون مليوناً وثمانمائة وأربعة وستون ألف ريال سعودي لا غير (98,864,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
الخرج - حي غرناطة	عنوان العقار
993383000668 - 393383000667 - 493383000666	رقم الصك
1443/07/07 هـ	تاريخ الصك
154 - 153 - 152	رقم القطعة
1456	رقم المخطط
12	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
محافظة الخرج	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد كريم رقم العضوية 1212886	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364			رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية.			العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 16,719.61 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 17,060.92 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية.			الغرض من التقييم
القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/24 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير

تاريخ القيمة 2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في محافظة الخرج
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

N 24.129324

E 47.264710

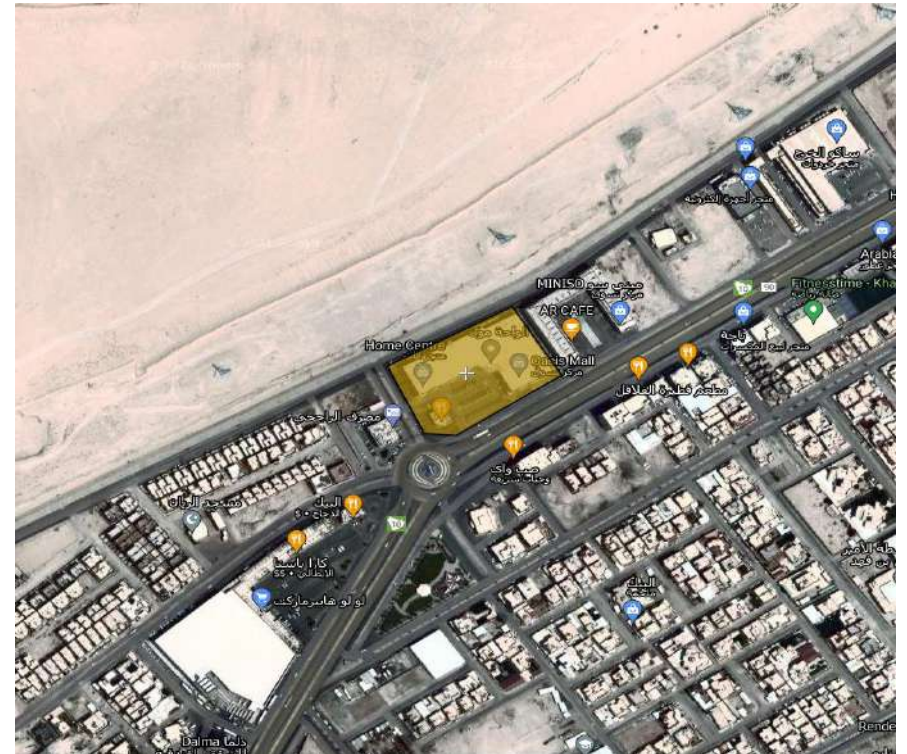
موقع العقار :



يقع العقار بمحافظة الخرج - حي غرناطة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **16,719.61** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **17,060.92** متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 20 م	بطول 156.8 م2	شمالاً
قطعة رقم 151	بطول 96 م2	جنوباً
شارع عرض 60 م	بطول 175.05 م2	شرقاً
شارع عرض 30 م	بطول 90.8 م2	غرباً

الوصف القانوني :

وصف البناء:

مكونات البناء	المساحة م ²	الإستخدام
الدور الأرضي	9,062.88	تجاري
الدور الأول	7,998.04	تجاري
الأسوار	96	خدمات
المساحة الإجمالية للمبنى / م ²	17,060.92 م ²	
عمر البناء	6 سنوات	
رقم الرخصة	1434/652	
تاريخ الرخصة	1434/08/07 هـ	
تاريخ الإنتهاء	1437/08/07 هـ	
نوع الرخصة	بناء محلات تجارية	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مركز تجاري.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه بمحافظة الخرج بحي غرناطة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة ، وقد ساهم وقوعه على طريق الملك عبدالله على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي غرناطة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر تأجيرية وهي المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة

أساليب التقييم

أسلوب السوق



يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة أن تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الاخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57

أسلوب الدخل



يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال بإستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من إستخدام او الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل

1- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.

2- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.

3- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرات من 58 الى 61

أسلوب التكلفة



يقدم مؤشرات للقيمة بإستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 28-29 فقرة 55



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

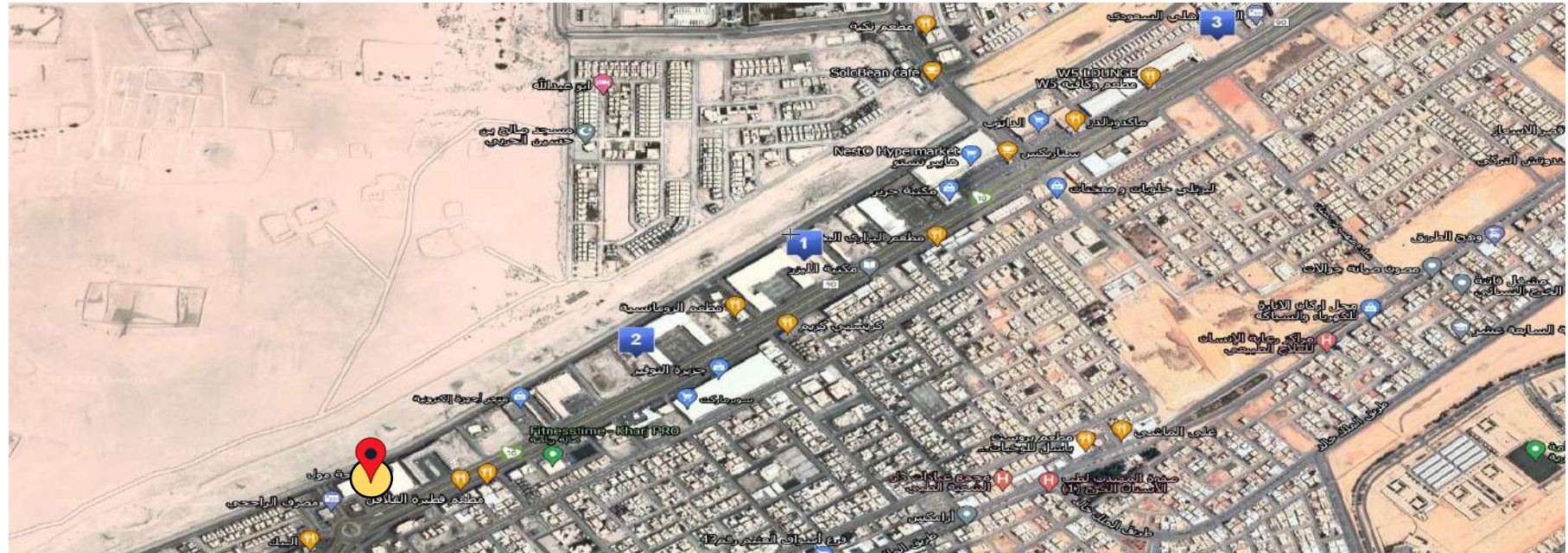
طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب السوق هو الأنسب لتوفير قيمة أراضي المقارنات (تجارية)	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب التكلفة لتقدير قيمة العقار
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات (لتحديد قيمة الأراضي المطورة والمعدة حسب الاستخدام)	رسملة الدخل + التدفقات النقدية	التكلفة
أسباب الإستخدام	طبيعة العقار وإستخداماته	وفقاً لطبيعة العقار وإستخداماته	طريقة اساسية لمعرفة التكاليف الانشائية للعقارات

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	6,774	2	الخزامى	2,300
2	تجاري	6,010	2	الخزامى	2,500
3	تجاري	8,000	3	الخزامى	2,300



حساب القيمة السوقية

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	2,300	حد	2,500	حد	2,300	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	115-	%10-	250-	%5-	115-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
2,185		2,250		2,185			قيمة المتر المربع / ريال سعودي
%10-	8,000	%10-	6,010	%10-	6,774	16,719.61	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	الخزامى	%0	الخزامى	%0	الخزامى	حي الخزامى	موقع العقار
%5	3	%10	2	%10	2	3	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 2		العينة 1		البند	
%5-		%0		%0		مجموع التسويات	
2,076		2,250		2,185		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		2,170				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
		36,285,734				إجمالي قيمة الأرض	



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	الاستخدام	مساحة المعارض (م ²)	اسم المجمع	الحي	سعر المتر المربع
1	معارض	50	جو مول	العالمية	1,500
2	معارض	60	الحديثي مول	البرج	1,500



حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المعرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	1,500	حد	1,500	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,500		1,500			قيمة المتر المربع / ريال سعودي
%5-	60	%5-	50	150 - 50	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10-	الحديثي مول	%10-	جو مول	الواحة مول	اسم المجمع
العينة 2		العينة 1		البند	
%15-		%15-		مجموع التسويات	
1,275		1,275		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2 / ريال)	
1,275				صافي متوسط سعر الإيجار للمساحات (150 - 50)	
1,084				صافي متوسط سعر الإيجار للمساحات (300 - 150)	



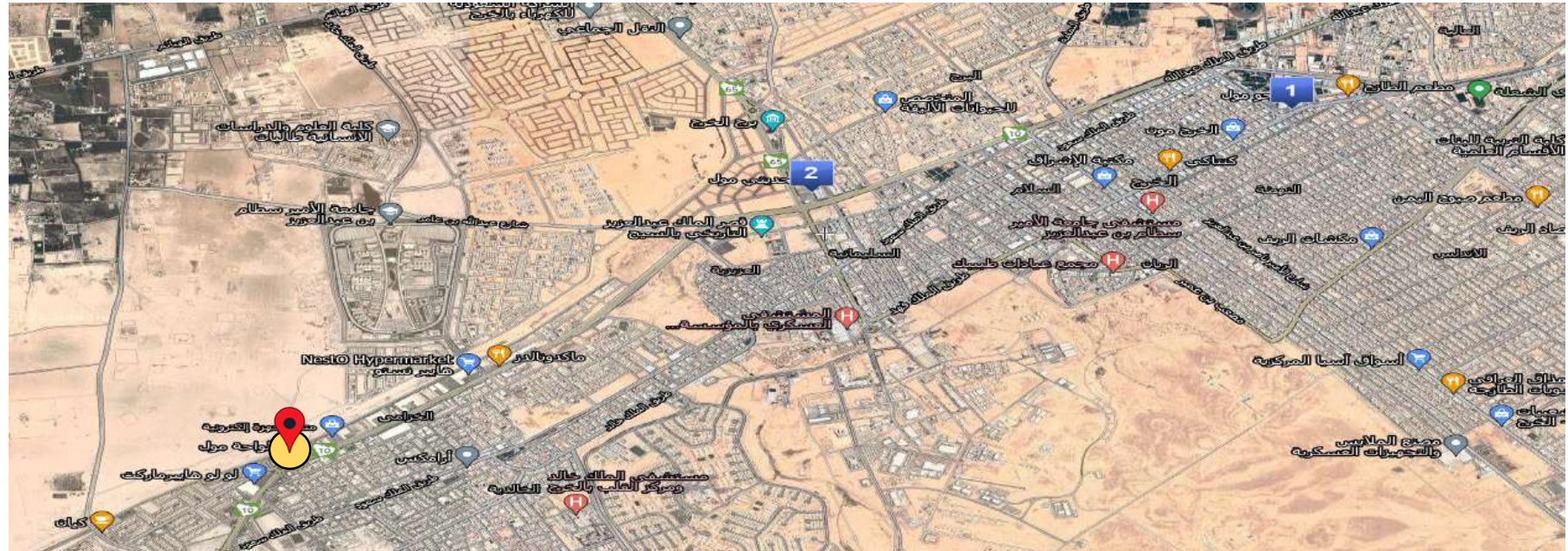
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : كشك

م	الاستخدام	مساحة الكشك (م2)	اسم المجمع	الحي	القيمة التأجيرية
1	كشك	9	جو مول	العالمية	70,000
2	كشك	9	الحديثي مول	البرج	140,000



حساب القيمة السوقية

حساب قيمة الكشك بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	140,000	حد	70,000	القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%10-	14000-	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
126,000		70,000			القيمة التأجيرية / ريال سعودي
%0	9	%0	9	9	مساحة الكشك (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%25-	الحديثي مول	%15-	جو مول	الواحة مول	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
%25-		%15-		مجموع التسويات	
94,500		59,500		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
77,000				صافي متوسط القيمة التأجيرية (م2/ ريال)	



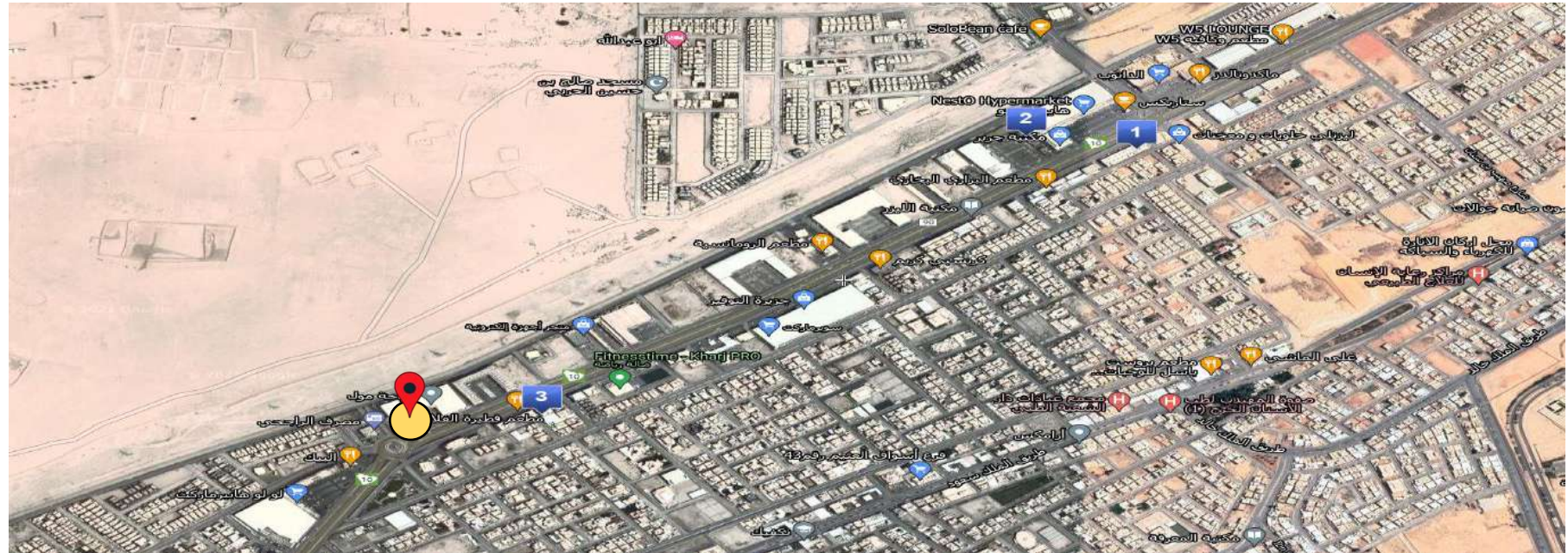
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض خارجية

م	الاستخدام	مساحة المعارض (م ²)	الموقع	الحي	سعر المتر
1	معرض خارجي	160	طريق الملك عبدالله	الخزامى	844
2	معرض خارجي	350	طريق الملك عبدالله	الخزامى	914
3	معرض خارجي	160	طريق الملك عبدالله	الخزامى	844



حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المعرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	844	تنفيذ	914	حد	844	القيمة التأجيريه / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
844		914		844			قيمة المتر المربع / ريال سعودي
%0	160	%0	350	%0	160	370	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5	طريق الملك عبدالله	%0	طريق الملك عبدالله	%5	طريق الملك عبدالله	طريق الملك عبدالله	موقع العقار
%35	معرض خارجي	%35	معرض خارجي	%35	معرض خارجي	خدمة سيارات	نوع المعرض
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%40		%35		%40		مجموع التسويات	
1,181		1,234		1,181		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,199				صافي متوسط القيمة التأجيريه (م2/ ريال)	

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة المبنى بطريقة التكلفة:

التوصيف	المساحة م ²	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	16,719.61	2,170	36,285,734
المساحة المبنية	17,060.92	2,100	35,827,932
مواقف السيارات	7,646.73	300	2,294,019
الاسوار	96.00	450	43,200
إجمالي مساحة المباني م ²			24,803.65
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			38,165,151
هامش ربح التطوير 20%			7,633,030
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح			45,798,181
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			6.0
العمر المتبقي للعقار (سنة)			34
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			15%
قيمة المباني بعد الإهلاك			38,928,454
قيمة الارض (ريال سعودي)			36,285,734
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			75,214,188
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			75,200,000



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة رسملة الدخل:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

نوع المعرض	الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر التأجيري	الإجمالي	نوع المعرض	الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر التأجيري	الإجمالي
معرض كبير	الأرضي	2,292	550	1,260,600	معرض كبير	الأول	2,795	550	1,537,250
معرض صغير	الأرضي	66	1,275	84,150	معرض صغير	الأول	441	750	330,750
معرض صغير	الأرضي	125	1,275	159,375	معرض صغير	الأول	70	1,275	89,250
معرض صغير	الأرضي	32	1,275	40,800	معرض صغير	الأول	70	1,275	89,250
معرض صغير	الأرضي	326	1,084	353,303	معرض صغير	الأول	70	1,275	89,250
معرض كبير	الأرضي	1,432	550	787,600	معرض صغير	الأول	70	1,275	89,250
معرض كبير	الأرضي	963	650	625,950	معرض صغير	الأول	71	1,275	90,525
معرض صغير	الأرضي	369	850	313,650	معرض صغير	الأول	50	1,275	63,750
معرض كبير	الأرضي	540	750	405,000	معرض صغير	الأول	50	1,275	63,750
معرض صغير	الأرضي	148	1,275	188,700	معرض صغير	الأول	141	1,275	179,775
معرض صغير	الأرضي	57	1,275	72,675	معرض صغير	الأول	200	1,084	216,750
معرض صغير	الأرضي	66	1,275	84,150	معرض صغير	الأول	312	1,084	338,130
معرض صغير	الأرضي	251	1,084	272,021	معرض صغير	الأول	91	1,275	116,025
معرض صغير	الأرضي	114	1,275	145,350	معرض كبير	الأول	1,554	550	854,700
كشك	الأرضي	9	8,556	77,000	كشك	الأول	9	8,556	77,000
كشك	الأرضي	9	8,556	77,000	كشك	الأول	9	8,556	77,000
كشك	الأرضي	9	8,556	77,000	كشك	الأول	9	8,556	77,000
كشك	الأرضي	9	8,556	77,000	كشك	الأول	9	8,556	77,000
كشك	الأرضي	9	8,556	77,000	معرض صغير	الأول	47	1,275	59,925
إجمالي الدخل (ريال سعودي)					9,694,654				
نسبة الشواغر (10%)					969,465				
إجمالي الدخل الفعلي					8,725,188				
نسبة الصيانة والتشغيل (15%)					1,308,778				
صافي دخل المجمع					7,416,410				
صافي دخل المطعم الخارجي					443,604				
صافي الدخل التشغيلي					7,860,014				
معدل الرسملة					9%				
قيمة العقار					87,333,485				

حساب القيمة السوقية

حساب قيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنة
9,014,693	8,903,996	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	9,350,000	7,820,000	7,820,000	7,820,000	7,820,000	دخل المجمع حسب العقد
539,203	522,645	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	500,000	500,000	500,000	دخل المطعم حسب العقد
9,553,896	9,426,641	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	8,370,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000	أجمالي الدخل
%9.00													معدل الرسملة
106,154,397													قيمة العقار
115,708,293	9,426,641	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	8,370,000	8,320,000	8,320,000	8,320,000	صافي التدفق النقدي للعقار
%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	%11.0	معدل الخصم
0.29	0.32	0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
33,074,154	2,990,916	3,486,626	3,870,155	4,295,872	4,768,418	5,292,944	5,875,168	6,521,437	6,120,072	6,752,699	7,495,495	8,320,000	القيمة الحالية للنقود
98,863,957													القيمة السوقية للعقار
98,864,000													القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة السوقية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابياً
98,864,000 ريال	ثمانية وتسعون مليوناً وثمانمائة وأربعة وستون ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد مـ



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364


21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

التوقيع	دورات أكاديمية تقييم	رقم العضوية	فئة العضوية	الإسم
	منهج - 116	121000038	زميل	الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان
	منهج - 116	1210001497	زميل	نائب مدير إدارة التقييم عبد الملك بن سعد التركي
	منهج - 101	-	-	معد التقرير عبدالرحمن الشلبي

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/٧ هـ
رقم الصك: ٤٩٣٢٨٣٠٠٦٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم 152 من
البلد رقم 12 من المخطط رقم 1456 الواقع في حي عرناطة محافظة الخراج، وحتودها وأطوالها: شمالاً:
شارع عرض 20م بطول 50.2 خمسون متر و عشرون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض 60م بطول 50
خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 151 بطول 96 ستة و تسعون متر غرباً: قطعة رقم 153 بطول 100.2 مائة
متر و عشرون سنتيمتر ومساحتها 4903.13 أربعة آلاف وتسعمائة وثلاثة عشر متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتيمتر
مربعاً بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393533002143 في 19 / 05 / 1443 هـ
أصبحت في ملكه/ شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 بتمن وفرد:
10263968.48 فقط عشرة ملايين و مئتان و ثلاثة و ستون ألفاً و تسعمائة و ستون ريالاً سعودياً
و ثمان و أربعون هلة لا غير. وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 07 / 1443 هـ لاعتداده، وصلى الله
على نبيك محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بوابتها ومراجعتها عند الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(عن: العنوان: شخصي للاستعلام بالمسابقات) (عن: العنوان: ٩٦٢٠٦٥) (عن: العنوان: ٩٦٢٠٦٥) (عن: العنوان: ٩٦٢٠٦٥)
صفحة رقم 1 من 1

صك الملكية قطعة رقم 152:

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة الملاكات
[٢٧٧]


صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/٧ هـ
رقم الصك: ٢٩٣٢٨٣٠٠٠٦٦٧

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم 153 من الملك رقم 12 من المحطة رقم 1456 الواقع في حي عرابضة محافظة الفرج ، وختودها وأطولها : شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 48 متماثلة و أربعون متر جنوباً: شارع عرض 60 م بطول 49.8 متعة و أربعون متر و ثمانون سنتيمتر شرقاً: قطعة رقم 152 بطول 100.2 ستة متر و عشرون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 154 وغرفة كهرباء بطول 102.05 مائة و اثنين متر و خمسة سنتيمتر ومساحتها 5116.63 خمسة آلاف و مائة و ستة عشر متر مربعاً وثلاثة و ستون سنتيمتراً مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة عدل محافظة الفرج برقم 611507010992 في 07 / 05 / 23 قد أصبحت في ملك/ شركة المخازن المميزة التالية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 بتمس وقدره: 10710898.78 فقط عشرة ملايين و سبعةمائة و عشرة ألفاً و ثمانمائة و ثمانية و تسعون ريالاً سعودياً و ست و سبعون مثلاً لا غير . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 07 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

1 - 1

محذرات هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بطلانها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(نموذج رقم ١٩-٣٠٠٠)

(هذا النموذج مخصوص بالاستخدام بالخدمات التي يوافق عليها)
ملحق بالصيغة: ٢٠٢٥/٠٧/٠٧

٢٠٢٥/٠٧/٠٧

صك الملكية قطعة رقم 153:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]



صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض (السارية) رقم 154 من الملك رقم 12 من المحطوط رقم 1456 الواقع في حي حريطة محافظة الحراج - وخطودها وأطولها : شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 58.6 ثمانية وخمسون متر وسكن مستثمر جنوباً: شارع عرض 80 م ونواير 100 م بطول متكرر يبدأ من الشرق بطول 44.60 م ثم يتكرر للشمال الغربي 30.65 شرقاً: قطعة رقم 153 وغرفه كهرباء بطول متكرر من الشمال للشرق بطول 22.50 م ثم يتكرر شرقاً بطول 2 م ثم يتكرر للجنوب بطول 102.05 م غرباً: شارع عرض 30 م بطول 90.8 تسعون متر وتماثلون مستثمر ومساحتها 6699.85 سة آلاف وستمائة وتسعة وتسعون متر مربعاً وخمسة وتسعون مستثمراً مربعاً بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993533002142 في 19 / 05 / 1443 قد أصبحت في ملكه/ شركة المعازن المميزة الثالثة بموجب سجل تجاري في رقم 1010418411 بشن وقدره:

14026132.76 فقط أربعة عشر مليوناً وخمسة وتسعون ألفاً ومائة واثنان وثلاثون ريالاً سعودياً و ست و سبعون مئة لا غير . وعليه جرى التصديق تعرييراً في 07 / 07 / 1443 لأعضاده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

سُجِّدَ هَذَا الْوَقْتُ مِنَ وَرَأْسِ الْمَدِينَةِ وَبِهِ يَتَّفِقُونَ
[توقيع] [ختم]

نسخة رقمية

1 من 1

صك الملكية قطعة رقم 154:



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

بلدية محافظة الدرعية

رخصة بناء محلات تجارية

رقم الرخصة: ١٤٣٣/١٥٧٠
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤/٠٨/١٧
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٧/٠٨/١٧
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: صالح عبدالله صالح العسقر
رقم الأمانة: ١٠٣٧٩٠٨٦٦٠
رقم المسلك: ٤/٣٥٤/١٤٤٠
رقم المخطط: ١٥٢٢
الشارع: شارع عام
حي: حي غزلقة
مساحة الأرض: ١٦٧١٩.٥١ م^٢
محيط الأسوار: ٥١٨.٢ م

الجهة	الحدود	الارتفاع
شمال	شارع عرض ٣٠ م	١٥٦.٨
شرق	تفلة رقم ١٥١	٩٦
جنوب	شارع عرض ٣٠ م	١٧٥.٠٥
غرب	شارع عرض ٣٠ م	٩٠.٨

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الارتفاع
أرضي تجاري	٣٥	٩٠٦٢.٨٥	تجاري
أول تجاري	٣	٧٩٩٨.٠٥	تجاري
أسوار	٠	٩٦.٠٠	تجاري

1 N 2670402.4-40
E 730266.104
2 N 2670400.662
E 730125.531
3 N 2670402.820
E 73169.946
4 N 2670401.054
E 730319.794

المكتب المصمم: مكتب سماء للتصاميم الهندسية
رقم الترخيص: ٢٧٠١-٢٠٠٠
رقم المشروع: ١٠٠٠
سند الرسوم مبلغ وقدره: ١٣٦٩٨
رمز النظام: ٣٤٠٢١٠٤٤٨٧
تاريخ: ١٤٣٤/٠٨/١٧

١- عدم فتح شايك أو فتحات تكيف على المجاورين في الملحق العلوي
٢- الملحق العلوي يكون في الجزء الخلفي للمبنى
٣- صارت الرخصة بموجب القرار رقم ١١٩١/١٤٣٤ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢٦
٤- كافة التسميات والمساحات تحت مسؤولية المكتب الهندسي
٥- رقم الطلب: ١١٠٦ رقم الملكية: ١٠٤٦
٦- يلتزم المالك بتطبيق العزل الحراري
٧- الصك ملك كل من / صالح عبدالله العسقر و سلمان عبدالله العثمان
أرقام الصكوك / رقم التفعة: ١٥٢ / رقم الصك: ١٣٥٤/١٤٤١ بتاريخ ١٤٣٣/٢/٧
رقم التفعة: ١٥٤ / رقم الصك: ١٣٥٤/١٤٤١ بتاريخ ١٤٣٣/٢/٧

الختم الرسمي

مدير الرخصة والرقابة الفنية
م. صالح بن بلال بن عيسى
م. صالح بن بلال بن عيسى
م. صالح بن بلال بن عيسى

رئيس قسم الشؤون الفنية
م. صالح بن بلال بن عيسى
م. صالح بن بلال بن عيسى

رئيس قسم الشؤون الفنية
م. صالح بن بلال بن عيسى
م. صالح بن بلال بن عيسى

يجب الإلتزام بالاشتراطات الموضحة خلف الرخصة

رخصة البناء :

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (أنوار بلازا - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم أنوار بلازا الواقع بمدينة الرياض حي الروضة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض **9,981.76** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **4,812.42** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **فقط تسعة وأربعون مليوناً وتسعون ألف ريال سعودي لا غير (49,090,000) ريال سعودي**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الروضة	عنوان العقار
618001000848	رقم الصك
1441/01/30 هـ	تاريخ الصك
408	رقم القطعة
391	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,981.76 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 4,812.42 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

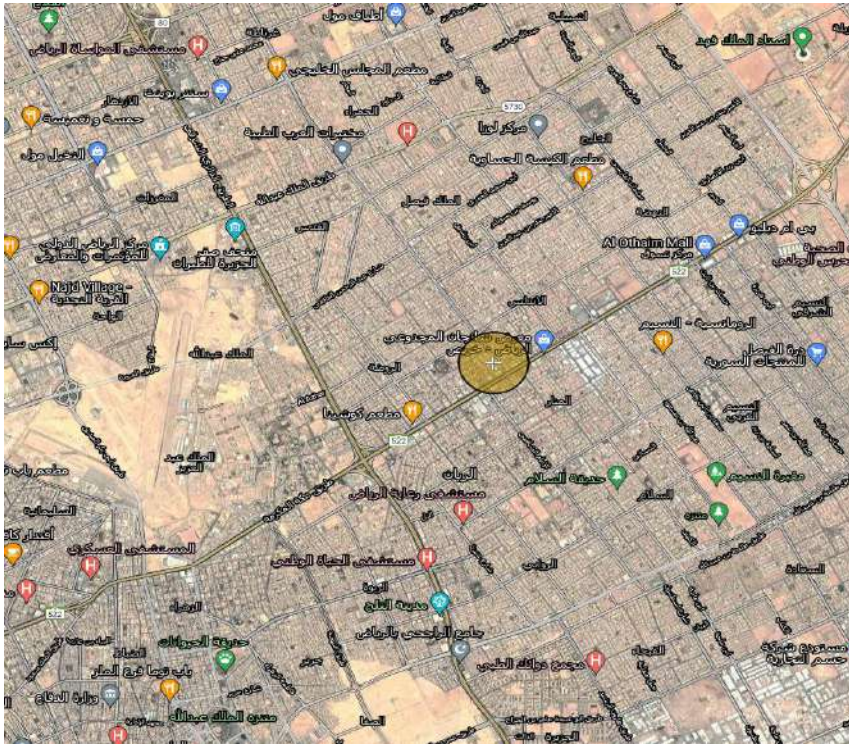
N 24.732394

E 46.784672

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي الروضة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **9,981.76** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **4,812.42** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	100.41 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	100.41 م	جنوباً
شارع عرض 40 م	99.6 م	شرقاً
جار	99.6 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري سكني	4,812.42	دور أرضي
	4,812.42 م ²	المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
	13 سنة تقريبا	عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الروضة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق خالد بن الوليد على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الروضة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر بعض المستأجرين بسداد الايجار .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	1,440	3	الروضة	4,850
2	تجاري	840	1	القدس	6,000
3	تجاري	9,000	3	الاندلس	3,500



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		4,850		حد		5,500		3,500	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-242.5		-5%		-275		-175	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		4,608		حد		5,225		3,325	
الاستخدام		تجاري		0%		تجاري		0%	
مساحة الأرض (م2)		1,440		-5%		600		9,000	
الموقع		طريق خالد بن الوليد - الروضة		5%		طريق خالد بن الوليد - القدس		5%	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		0%		0%		5%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		4,608		5,225		3,491			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)		4,441							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)		4,440							
إجمالي قيمة الأرض		44,319,014							

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصلين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	9,981.76	4,440	44,319,014
الدور الأرضي	4,518.00	1,600	7,228,800
الاسوار	294.42	400	117,768
إجمالي مساحة المباني م ²			4,812.42
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			7,346,568
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			14.00
العمر المتبقي للعقار (سنة)			26.0
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			35%
قيمة المباني بعد الاهلاك			4,775,269
قيمة الأرض (ريال سعودي)			44,319,014
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			49,094,284
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			49,090,000

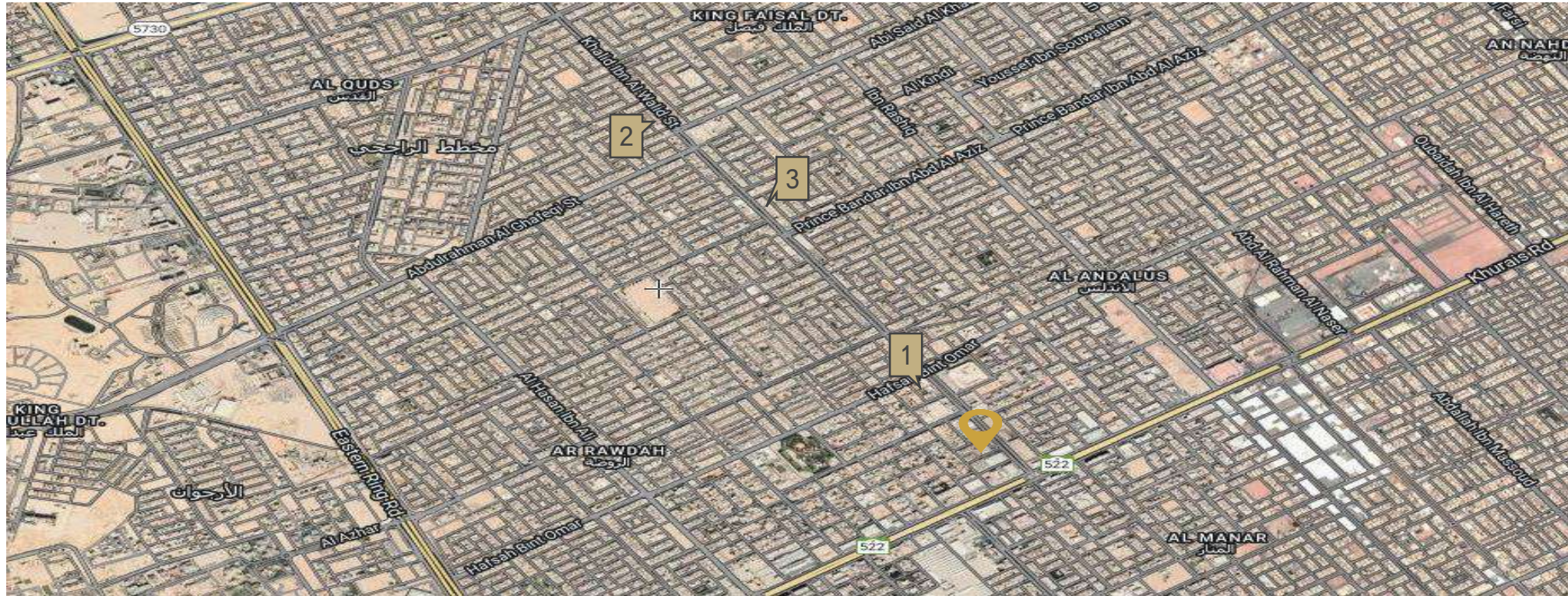
21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEطريقة حساب القيمة الاجارية
للمعارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	سعر المتر	نوع العينة
1	124	شارع خالد بن الوليد	1,350	حد
2	100	شارع خالد بن الوليد	1,100	حد
3	82	شارع خالد بن الوليد	1,000	حد



طريقة حساب القيمة الايجارية للمعارض

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 1,000		حد 1,100		حد 1,350		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
1,000		1,100		1,350		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	82	-10%	100	-5%	124	190	مساحة المعرض (م2)
10%	شارع خالد بن الوليد	10%	شارع خالد بن الوليد	10%	شارع خالد بن الوليد	شارع خالد بن الوليد	الموقع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
0%		0%		5%		مجموع التسويات	
1,000		1,100		1,418		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,173		1,170		410		صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
						سعر المتر المربع للمعارض الصغيرة بعد التقريب (م2/ ريال)	
						سعر المتر المربع للمعارض الكبيرة بعد التقريب (م2/ ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض الكبيرة	3,880	410	1,588,860
المعارض الصغيرة	887	1,170	1,037,790
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			2,626,650
نسبة الشواغر (20%)			525,330
إجمالي الدخل الفعلي			2,101,320
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			105,066
صافي الدخل التشغيلي			1,996,254
معدل الرسملة			8.50%
قيمة العقار			23,485,341

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق :

2%	معدل النمو
2,626,650	إجمالي الدخل
2%	المصاريف التشغيلية

2026	2025	2024	2023	2022	السنة	
2,843,170	2,787,422	2,732,767	2,679,183	2,626,650	أجمالي الدخل	
80%	70%	65%	60%	50%	الاشغال	
2,274,536	1,951,195	1,776,298	1,607,510	1,313,325	الدخل الفعلي	
45,491	39,024	35,526	32,150	26,267	إجمالي المصاريف التشغيلية	
2,229,046	1,912,171	1,740,772	1,575,360	1,287,059	صافي الدخل	
8.50%					معدل الرسملة	
26,224,066					قيمة العقار	
28,453,112	1,912,171	1,740,772	1,575,360	1,287,059	صافي التدفق النقدي للعقار	
10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم	
19,433,858	1,436,643	1,438,655	1,432,145	1,287,059	القيمة الحالية للنقود	
25,000,000					القيمة السوقية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار بناء على السوق .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط تسعة وأربعون مليوناً وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	49,090,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038





21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي	أساسي	1210002137	منهج - 107	-
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	-

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل المكلف بمؤسسة
التقدي العربي السعودي

٩٩٨٠٠٩٠٠٠٨٤٨
الرقم ٩٩٨٠٠٩٠٠٠٨٤٨
التاريخ ٣٠ / ١ / ١٤٤١ هـ

صك مرهون

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قسمة الأرض رقم ٤٠٨ من المخطط رقم ٣٩١ الواقع في حي الروضة بمدينة الرياض -
وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م.	بطول: (١٠٠,٤١) مائة متر واحد و أربعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م.	بطول: (١٠٠,٤١) مائة متر واحد و أربعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م.	بطول: (٦٦,٠٦) تسعة و سبعون متر و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٤٠٩ / ٢ و ٤٠٩ / ٤	بطول: (٩٩,٦) تسعة و تسعون متر و ستون سنتيمتر

ومساحتها: (٩,٩٨١,٧٦) تسعاً آلاف و تسعمائة و واحد و شاتون متر مربعاً و ستة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط

والمتسند في إفراجها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٢١٠١٦٠٣٢٣١٦ في ٢٢ / ١ / ١٤٣٧ هـ قد انتقلت
ملصقها ل: شركة الخازن المعمورة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤٦٦ في ٢٩ / ٨ / ١٤٣٥ هـ والمعار مرهون لصالح
شركة لاجي المبرقية للاستثمار سجل تجاري ١٠٠٠٠٠٠٩٦ بموجب خطاب الرهن رقم ٠٠١٠٦ في ٩ / ٩ / ٢٠١٩ م والمقيد في
هذه الإدارة برقم ٤١٨٠١١٠٦٤ في ١٣ / ١ / ١٤٤١ هـ مقابل مبلغ وقدره ٤٧١٧٨٢٢٢ سبعة و أربعون مليوناً و مائة و ثمانية و سبعون
ألفاً و مئتين و اثنين و عشرين ريالاً تتدد على أقساط شهرية عددها ١ قيمة كل قسط ٤٧١٧٧٦٢٢ سبعة و أربعون مليوناً و مائة
و ثمانية و سبعون ألفاً و مئتين و اثنين و عشرين ريالاً ابتداء من ٢٠١٦/٢/٢٢ والمقدد مجاز من اللجنة الشرعية برقم ١٨٠٢٢ وتاريخ
١٤٣٨/٧/٣ وفي حالة عدم السداد فيتم بيع المعار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما تنس برجع فيه عليه
بعد اكتمال ما يلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في ٣٠ / ١ / ١٤٤١ هـ لاعتماداً ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم.

وزارة العدل

كاتب العدل
عبد العزيز بن عبد الحميد بن عبد العزيز العليقة

هذه الشئدة وحدة متكاملة ، ومذاع أو كلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صحة نسخة المستند
موقعه: الرياض - ٢١٠١٦٠٣٢٣١٦
شهادة مطابع الحكومة: ٢٩٢٩٤٠
(هذا الشئتان من ضمنى للاستخدام بالمسابى الأتي ويصح كغايته)
شواح رقم (١٢ - ٣ - ١)

المرفقات

صورة بيانات العقار:

[illegible]



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//jsViewer/js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم البلدية	الوحدة	اسم الحي	الوحدة
رقم المخطط	391	رقم القطعة	408/2

البديل 1 - سكني / تجاري / مكتبي
" منطقة التقسيم م 111 "

الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 50% ملاحق علوية
الحد الأقصى لعمام البناء	1.2
الحد الأقصى لنسب التطوير (حسب موقع الأرض)	يجب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عتق الإستخدام التجاري المسموح به 60%
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%
الحد الأدنى للارتفاعات	لا يقل الارتفاع عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وأكثر

البديل 2 - سكني / تجاري / مكتبي
" صوابط قطع الأراضي الاممية على مسارات الحافلات ذات المسار المخصص BRT ضمن حدود العتق التجاري 30 متر "

الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + 3 أدوار
الحد الأقصى لعمام البناء	2
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	لا يتجاوز عمق البناء بارتفاع 4 ادوار عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وباقي عتق الأرض وبعد أقصى 60متر يكون بارتفاع دورين واستعمال سكني (شقق سكنية / ديكس / فللا) 50%
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	50%
الحد الأدنى للارتفاعات	لا يقل الارتفاع عن 6 متر

الشروط الخاصة

صوابط الدمج	شروط الدمج
تربة شرق الرياض	" يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية الممتازة لها مع الالتزام بالارتفاع 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي "
التطوير المخطط للنقل العام	"طبق الصوابط المقررة من مقام الهيئة الخاصة بقواعد تأسيس المباني على تربة شرق الرياض"
مواقف السيارات	"تقع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجهة للنقل العام تخضع لحوافز تطويرية خاصة"
	"مستراحات مواقف السيارات"

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD
AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بلو تاور، الخبر)

لصالح

شركة الراجحي المالية

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بلو تاور الواقع بمدينة الخبر حي اليرموك، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 5,464 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 33,591.91 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط مائة وخمسة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير (155,700,000) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
برج تجاري	العقار موضوع التقييم
الخبر - حي اليرموك	عنوان العقار
430203012523	رقم الصك
1441/04/14 هـ	تاريخ الصك
42-41-40	رقم القطعة
2/5	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميّزة الثانية	المالك
الخبر	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137	عبدالمك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور لمالكى وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 5,464 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 33,591.91 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الخبر
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

N 26.311928

E 50.217420

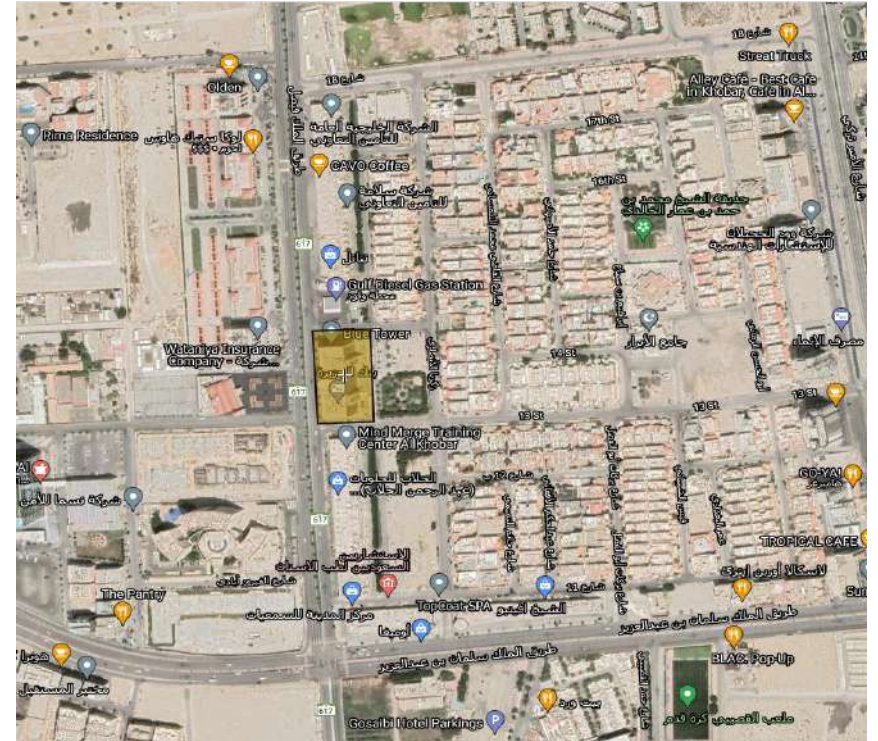
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الخبر - حي اليرموك.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض **5,464** متر مربع فقط ، حسب الصك ، وبمساحة إجمالية للمباني **33,591.91** متر مربع فقط ، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 20 متر	55 م	شمالاً
شارع عرض 20 متر	55 م	جنوباً
نافذ عرض 8 متر ومواقف	100 م	شرقاً
شارع الخبر الدمام البحري عرض 22 متر	100 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري	33,591.91	12 دور
	33,591.91 م ²	المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
	10 سنوات	عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها برج تجاري.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الخبر بحي اليرموك ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الملك فيصل على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي اليرموك والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- مخاطر تأجيرية وهي المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	2,300	طريق الملك فيصل - البندرية	6,100	حد
2	تجاري	2,255	طريق الملك فيصل - البستان	6,000	حد
3	تجاري	3,060	طريق الملك فيصل - الروابي	6,000	حد



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		6,100		حد		6,000		6,000	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		0		0%		0		0%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		6,100		6,000		6,000		6,000	
الاستخدام		تجاري		0%		تجاري		0%	
مساحة الأرض (م ²)		5,464		2,300		-10%		3,060	
الموقع		طريق الملك فيصل - اليرموك		طريق الملك فيصل - البندرية		15%		طريق الملك فيصل - الروابي	
البند		5%		5%		-5%		5%	
مجموع التسويات		6,405		5,700		6,300		6,135	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		6,140		33,548,960		6,300		6,135	
صافي قيمة الأرض (م ² /ريال)		6,140		33,548,960		6,300		6,135	
صافي متوسط قيمة الأرض بعد التقريب (م ² /ريال)		6,140		33,548,960		6,300		6,135	
إجمالي قيمة الأرض		6,140		33,548,960		6,300		6,135	

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	5,464.00	6,140	33,548,960
القبو	11,000	2,500	27,500,000
الدور الارضي	2,696.33	2,500	6,740,825
ميزانين	1,572.26	2,000	3,144,520
الدور الاول	1,468.79	3,500	5,140,765
الدور الثاني	1,468.79	3,500	5,140,765
الدور الثالث	2,468.79	3,500	8,640,765
الدور الرابع	2,468.79	3,500	8,640,765
الدور الخامس	2,468.79	3,500	8,640,765
الدور السادس	2,468.79	3,500	8,640,765
الدور السابع	2,468.79	3,500	8,640,765
الدور الثامن	2,468.79	3,500	8,640,765
الملحق	400	1,500	600,000
إجمالي مساحة المباني م2			
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			
عمر العقار الحالي (سنة)			
العمر المتبقي للعقار (سنة)			
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			
قيمة المباني بعد افهلاك			
قيمة الأرض (ريال سعودي)			
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			



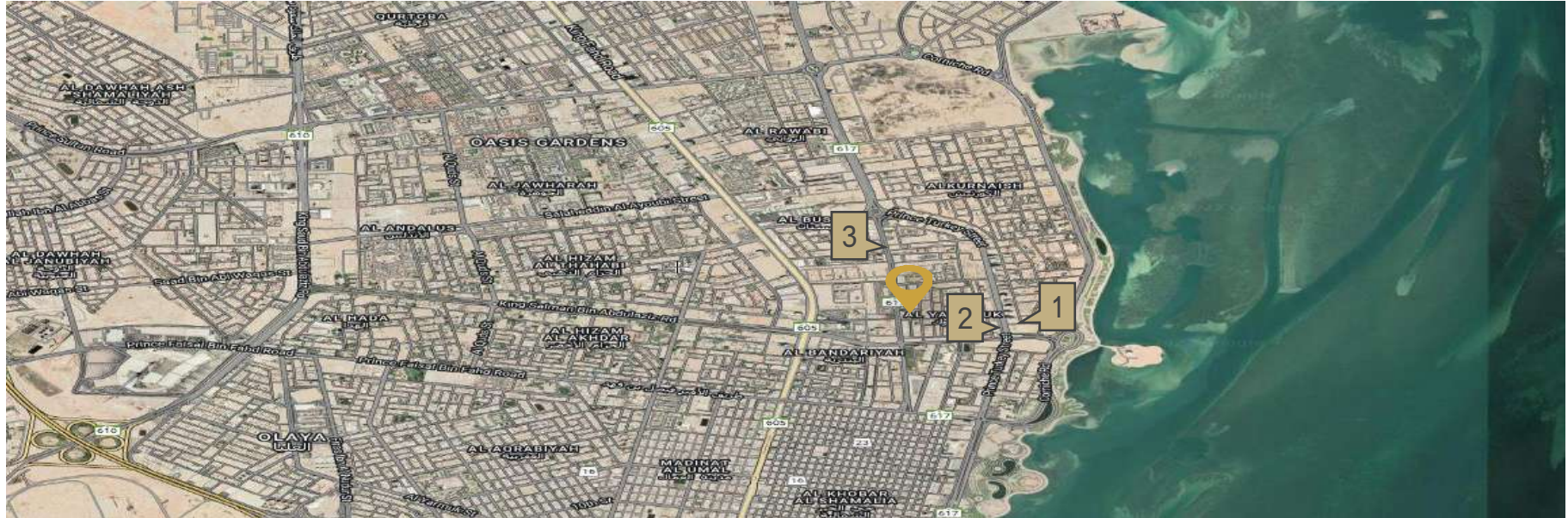
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

جمع وتحليل البيانات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	نوع المعرض	الموقع	سعر المتر	نوع العينة
1	360	3 ادوار	طريق الامير تركي	1375	حد
2	150	دور اول	طريق الامير تركي	1000	حد
3	218	ميزانين	طريق الملك فيصل	940	حد

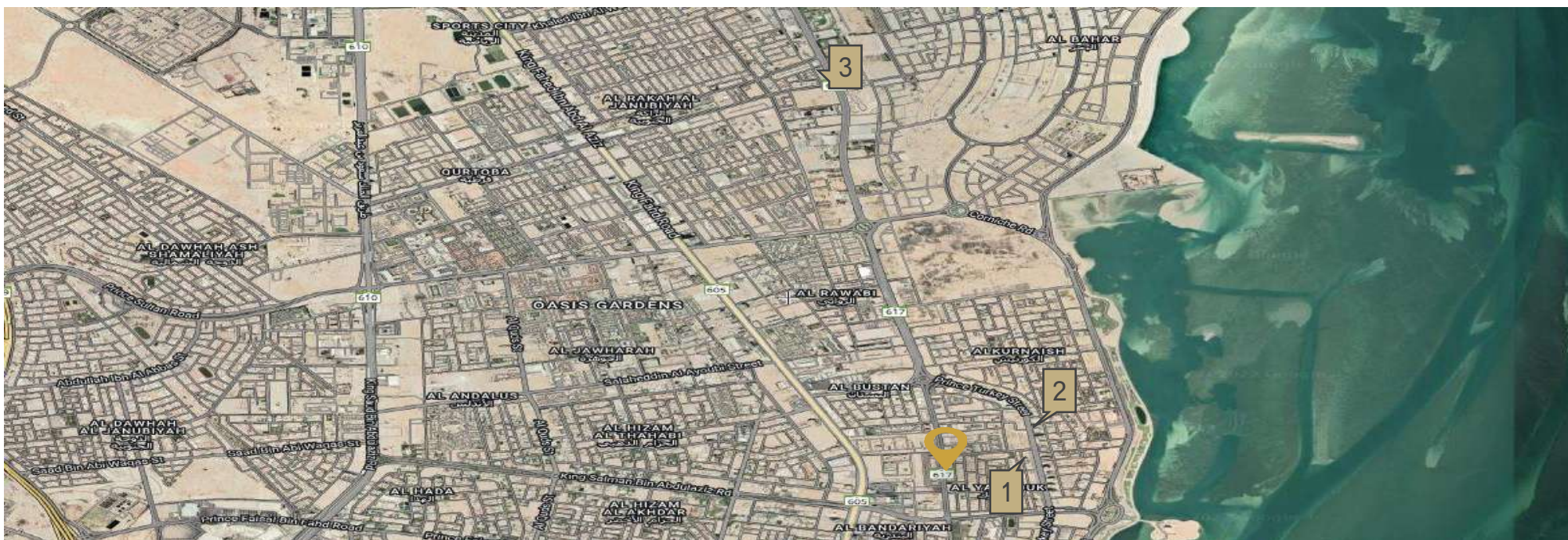


تسوية معارض :

العناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1	العينة 2	العينة 3
تاريخ التقييم	2022	2022	2022	2022
سعر المتر المربع / ريال سعودي	1,375 حد	1,000 حد	940 حد	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	0	0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي	1,375	1,000	940	
مساحة المعرض (م2)	300	360	150	218
نوع المعرض	ميزانين	3 ادوار	دور اول	ميزانين
الموقع	طريق الملك فيصل	طريق الامير تركي	طريق الامير تركي	طريق الملك فيصل
البند				
مجموع التسويات	-10%	-20%	-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	1,238	800	893	
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	977			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	980			

جمع وتحليل البيانات : مكاتب

م	مساحة المكتب (م2)	الموقع	سعر المتر	نوع العينة
1	251	طريق الامير تركي	750	حد
2	230	طريق الامير تركي	800	حد
3	291	طريق الملك فيصل	500	حد



تسوية مكاتب :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
500 حد		800 حد		750 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-25	-5%	-40	-5%	-37.5	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
475		760		713		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
10%	291	10%	230	10%	251	185	مساحة المكتب (م2)
0%	طريق الملك فيصل	-5%	طريق الامير تركي	-5%	طريق الامير تركي	طريق الملك فيصل	الموقع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
10%		5%		5%		مجموع التسويات	
523		798		748		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		690				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
		690				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض	4,916	980	4,817,680
مكاتب	15,570	690	10,743,300
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			
نسبة الشواغر (30%)			
إجمالي الدخل الفعلي			
نسبة الصيانة والتشغيل (15%)			
صافي الدخل التشغيلي			
معدل الرسملة			
قيمة العقار			

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق :

2%	معدل النمو
12,331,513	إجمالي الدخل
10%	المصاريف التشغيلية

2026-2027	2025-2026	2024-2025	2023-2024	2022-2023	السنة	
16,843,705	16,513,436	16,189,644	15,872,200	13,946,247	أجمالي الدخل	
80%	75%	75%	70%	100%	الاشغال	
13,474,964	12,385,077	12,142,233	11,110,540	13,946,247	الدخل الفعلي	
1,347,496	1,238,508	1,214,223	1,111,054	0	إجمالي المصاريف التشغيلية	
12,127,468	11,146,570	10,928,009	9,999,486	13,946,247	صافي الدخل	
8.00%					معدل الرسملة	
151,593,347					قيمة العقار	
163,720,814	11,146,570	10,928,009	9,999,486	13,946,247	صافي التدفق النقدي للعقار	
9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.70	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل الخصم	
114,925,953	8,548,244	9,155,839	9,152,847	13,946,247	القيمة الحالية للنقود	
155,700,000					القيمة السوقية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.25% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط مائة وخمسة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير	155,700,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي	أساسي	1210002137	منهج - 107	-
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	-

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
مكتب العدل بالخبير

الرقم : ٤٣٠٢٠٣٠١٢٥٢٣
التاريخ : ١٤ / ٤ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد :

إن قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ من المخطط رقم ٥ / ٢ الواقع في حي اليرموك بمدينة الخبيرة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر
شرقاً: تافذ عرض ٨ متر ومواقف
غرباً: شارع الخير الدمام البحري عرض ٢٢ متر
ومساحتها : (٥٤٦٤) خمسة آلاف و أربعمائة و أربعة و ستون متر مربعاً فقط توجد شطقه الشمال الغربي ٦ * ٦ متر وتوجد شطقه بالركن الجنوبي الغربي ٦ * ٦ متر

المعلوكة لـ / شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالسك السادس من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٣٠١٥٦٠١ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٦ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٢٢٣٨٦٧٦٨٤ ريال على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م بمبلغ ٢٢٣٨٦٧٦٨٤ ريال وفي حالة عدم السداد فلفمترهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد احكام مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٤ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
مكتب العدل بالخبير

مكتب العدل
ماجد بن عادل بن أحمد المريخي

هذا المستند وحدة متفاعلة - ومضاع أو تلف صفحة منه يؤدي إل عدم صلاحية المستند

صورة الصك :



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة: ٢٢٢٢٢/١٠٠٠
تاريخها: ١٤٣٥/٠٨/٢٥
صاحبها: محمد بن علي
نوعها: سكني

الاسم: محمد بن علي
رقم الهوية: ٩٩٩٩٩٩٩٩٩٩٩٩
المهنة: مهندس
المهنة: مهندس
المهنة: مهندس

مساحة الكلية: ٥٠٠ م^٢ - م^٢ مربع

رقم القطعة	رقم الملك	نوع مسند الملك	تاريخه
٥٠٠٠	٥٠٠٠	سكني	١٤٣٥/٠٨/٢٥
٥٠٠٠	٥٠٠٠	سكني	١٤٣٥/٠٨/٢٥
٥٠٠٠	٥٠٠٠	سكني	١٤٣٥/٠٨/٢٥

تكون الواجبات فقط باللون الأبيض فقط

الجهة	الحدود	الارتفاع	العمق	العرض
شمال	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
جنوب	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
شرق	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
غرب	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
بناء السكني	١	٥٠٠ م ^٢	سكني
بناء السكني	١	٥٠٠ م ^٢	سكني
بناء السكني	١	٥٠٠ م ^٢	سكني

مساحة البناء: ٥٠٠ م^٢
مساحة الأرض: ٥٠٠ م^٢
مساحة المساحات: ٥٠٠ م^٢

مساحة البناء: ٥٠٠ م^٢
مساحة الأرض: ٥٠٠ م^٢
مساحة المساحات: ٥٠٠ م^٢

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة: ٢٢٢٢٢/١٠٠٠
تاريخها: ١٤٣٥/٠٨/٢٥
صاحبها: محمد بن علي
نوعها: سكني

الاسم: محمد بن علي
رقم الهوية: ٩٩٩٩٩٩٩٩٩٩٩٩
المهنة: مهندس
المهنة: مهندس
المهنة: مهندس

مساحة الكلية: ٥٠٠ م^٢ - م^٢ مربع

رقم القطعة	رقم الملك	نوع مسند الملك	تاريخه
٥٠٠٠	٥٠٠٠	سكني	١٤٣٥/٠٨/٢٥
٥٠٠٠	٥٠٠٠	سكني	١٤٣٥/٠٨/٢٥
٥٠٠٠	٥٠٠٠	سكني	١٤٣٥/٠٨/٢٥

تكون الواجبات فقط باللون الأبيض فقط

الجهة	الحدود	الارتفاع	العمق	العرض
شمال	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
جنوب	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
شرق	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
غرب	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
بناء السكني	١	٥٠٠ م ^٢	سكني
بناء السكني	١	٥٠٠ م ^٢	سكني
بناء السكني	١	٥٠٠ م ^٢	سكني

مساحة البناء: ٥٠٠ م^٢
مساحة الأرض: ٥٠٠ م^٢
مساحة المساحات: ٥٠٠ م^٢

مساحة البناء: ٥٠٠ م^٢
مساحة الأرض: ٥٠٠ م^٢
مساحة المساحات: ٥٠٠ م^٢

صورة رخصة البناء :

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بنده - خميس مشيط)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بنده الواقع بمدينة خميس مشيط حي النسيم، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,000 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 5,456.27 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره أربعة وأربعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي لا غير (44,800,000) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
خميس مشيط - حي النسيم	عنوان العقار
471708002889	رقم الصك
1437/03/12 هـ	تاريخ الصك
بدون	رقم القطعة
2 / ع / 715 / 1424	رقم المخطط
بدون	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
خميس مشيط	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,000 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,456.27 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية .			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة خميس مشيط
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

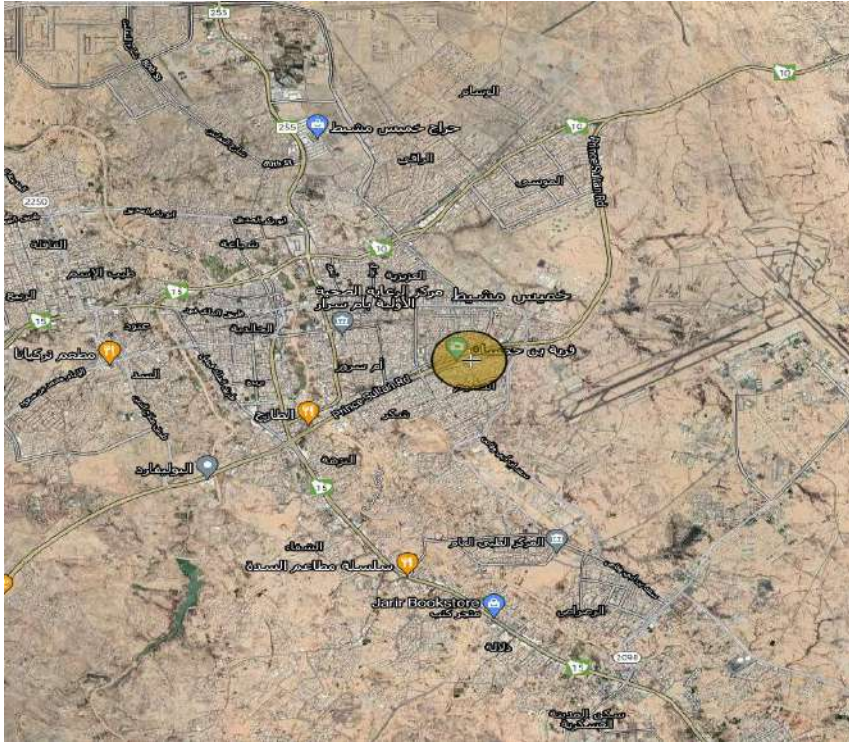
N 18.297223

E 42.759961

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة خميس مشيط - حي النسيم.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **19,000** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **5,456.27** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
طريق الخميس تندحة الرياض عرض 84م	200 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	200 م	جنوباً
شارع عرض 20 م	100 م	شرقاً
شارع عرض 27 م	90 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

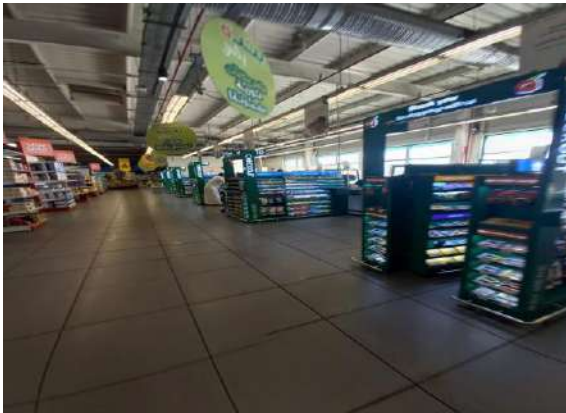
الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري	5,456.27	دور أرضي
خدمات	10,049.00	المواقف
5,456.27 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
12 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة خميس مشيط بحي النسيم ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الأمير سلطان على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي النسيم والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة + رسملة الدخل	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	696	84	1	طريق الامير سلطان	2,900	حد
2	تجاري	600	84	1	طريق الامير سلطان	3,000	حد
3	تجاري	3,700	84	1	طريق الامير سلطان	2,297	حد



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		2,900		حد		3,000		2,297	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-145		-5%		-300		-114.85	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		2,755		حد		2,700		2,182	
مساحة الأرض (م2)		19,000		-30%		600		3,700	
الاستخدام		تجاري		0%		تجاري		0%	
عرض الشارع		84		0%		84		84	
عدد الشوارع		4		5%		1		1	
الموقع		طريق الامير سلطان		0%		طريق الامير سلطان		0%	
البند		2,066		2,025		1,982		1,855	
مجموع التسويات		2,066		2,025		1,982		1,855	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		2,066		2,025		1,982		1,855	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)		2,066		2,025		1,982		1,855	
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)		2,066		2,025		1,982		1,855	
إجمالي قيمة الأرض		2,066		2,025		1,982		1,855	

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	19,000.00	1,980	37,620,000
دور ارضي	5,456.27	1,500	8,184,405
مواقف سيارات	10,049.00	200	2,009,800
إجمالي مساحة المباني م ²			15,505.27
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			10,194,205
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			12
العمر المتبقي للعقار (سنة)			28
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			30%
قيمة المباني بعد الاهلاك			7,135,944
قيمة الارض (ريال سعودي)			37,620,000
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			44,755,944
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			44,800,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

إجمالي الدخل	3,156,065
المصاريف التشغيلية	0%

2029-05-31	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنة
6	5	4	3	2	1	0	-	
3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,156,065	3,156,065	1,578,033	أجمالي الدخل
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال
3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,156,065	3,156,065	1,578,033	الدخل الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,156,065	3,156,065	1,578,033	صافي الدخل
8.5%								معدل الرسملة
41,921,165								قيمة العقار
45,484,464	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,156,065	3,156,065	1,578,033	صافي التدفق النقدي للعقار
10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	القيمة الحالية
0.55	0.61	0.67	0.74	0.82	0.90	1.00	1.00	
24,985,579	2,162,922	2,390,029	2,640,982	2,918,285	2,856,167	3,156,065	1,578,033	القيمة الحالية للنقد
42,688,061								القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة التاسعة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
44,800,000 ريال	أربعة وأربعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان	منتسب	1210002327	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

المرفقات

الطَّيِّبُ :



الحاكم في العبد السجدة
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى محافظة خيبر مشيطة



رقم: ٢٨٨٩-٨٠٠٠٧١٧
تاريخ: ١٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ

صيك

[illegible]

يحيى بن خازن بن يحيى الشهري

الختم الرسمي
الذي يثبت
أنه صادر
عن
السلطة المختصة
بإصدار
الترخيص

هذا الطلب موجه للحكومة - ٧٥٦١٨ (هذا النموذج مخصص للاستخدام الخاص الأمل ويقع تاليه) نموذج رقم ١٧٦-١٧٦-١

[illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بنده - مدائن فهد، جدة)

لصالح

شركة الراجحي المالية

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بنده الواقع بمدينة جدة حي مدائن فهد، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **11,873.92** متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **3,838** متر مربع فقط، تقديرياً.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير (44,400,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
جدة - حي مدائن فهد	عنوان العقار
320224003715 - 220211031329	رقم الصك
1437/03/24 هـ - 1441/04/18 هـ	تاريخ الصك
بدون	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
بدون	رقم البلاك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 11,873.92 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 3,838 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

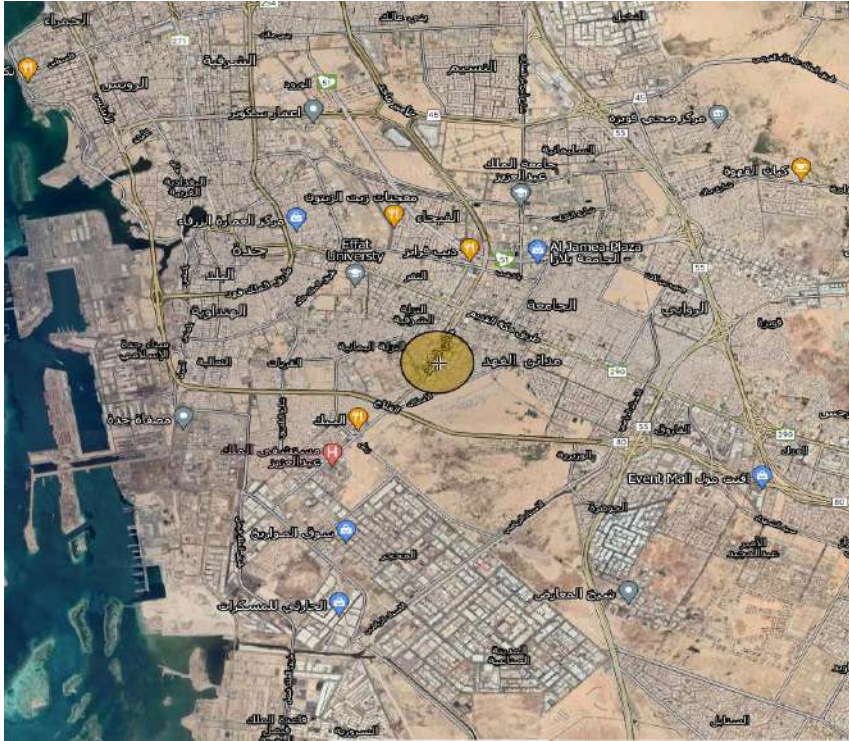
N 21.464422

E 39.224554

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي مدائن فهد.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **11,873.92** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **3,838** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال صك رقم 220211031329

الحد	الطول	الاتجاه
ارض العين العزيزية عليها انقاض الشيخ ابراهيم العنقري	- م	شمالاً
شارع مختلف من الشرق 20.50م ومن الغرب 20.40 م حسب الطبيعة ثم شركة نفط	46 م + 4,24	جنوباً
ارض العين لسمو الاميرة لطيفة بنت عبدالعزيز	125 م	شرقاً
شارع مدائن الفهد عرض 52 م	113.3 م	غرباً

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **11,873.92** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **3,838** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال صك رقم 320224003715

الحد	الطول	الاتجاه
جار ابراهيم العنقري	100 م	شمالاً
شارع عرض 15م يفصلها عن ارض العين	5 م	جنوباً
شارع عرض 15م يفصلها عن ارض مخططة لمحمد عمران	115 م	شرقاً
شارع عرض 15 م يفصلها عن ارض الاميرية	125 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري	3,838	دور أرضي
3,838 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
15 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي مدائن فهد ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق مدائن الفهد على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي مدائن الفهد والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	4,100	52	4	طريق مدائن الفهد	4,100	سوم
2	تجاري	7,550	35	4	شارع باب ابراهيم	4,850	سوم



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
سوم	4,850	سوم	4,100	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
4,850		4,100		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
-5%	7,550	-15%	4,100	11,874	مساحة الأرض (م2)
0%	35	0%	52	52	عرض الشارع
-5%	4	-5%	4	3	عدد الشوارع
-20%	شارع باب ابراهيم	0%	طريق مدائن الفهد	طريق الامير ماجد	الموقع
العينة 2		العينة 1		البند	
-30%		-20%		مجموع التسويات	
3,395		3,280		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
3,338				صافي قيمة الأرض (م2/ ريال)	
3,300				صافي قيمة الأرض (م2/ ريال)	
39,629,208				إجمالي قيمة الأرض	

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	11,873.92	3,300	39,183,936
دور ارضي	3,838.00	1,900	7,292,200
مواقف سيارات	5,165.00	200	1,033,000
إجمالي مساحة المباني م2			9,003.00
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			8,325,200
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			15.0
العمر المتبقي للعقار (سنة)			25
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			38%
قيمة المباني بعد الاهلاك			5,203,250
قيمة الأرض (ريال سعودي)			39,183,936
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			44,387,186
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			44,400,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

2,904,091

إجمالي الدخل

0%

المصاريف التشغيلية

3/9/2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
6	5	4	3	2	1	0	-	السنة
3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	2,904,091	2,904,091	1,452,046	أجمالي الدخل
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الانشغال
3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	2,904,091	2,904,091	1,452,046	الدخل الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	2,904,091	2,904,091	1,452,046	صافي الدخل
8.00%								معدل الرسملة
40,985,163								قيمة العقار
44,263,976	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	2,904,091	2,904,091	1,452,046	صافي التدفق النقدي للعقار
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	معدل الخصم
0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	1.00	معامل الخصم
24,985,860	2,035,885	2,239,473	2,463,421	2,709,763	2,640,083	2,904,091	1,452,046	القيمة الحالية للنقود
41,430,621								القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة التاسعة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
44,400,000 ريال	أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان	منتسب	1210002327	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

المرفقات

صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى جدة

الرقم: ٢٢٠٢١١٠٣١٢٢٩
التاريخ: ١٤٤١ / ٤ / ١٨ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن الأرض وبناء رقم بدون الواقع في حي مدائن الفهد بمدينة جدة - وحدودها وأطولها سكانها:

شمالاً: أرض العين العزيزية عليها أنقاض الشيخ إبراهيم العنقري
جنوباً: شارع مختلف من الشرق ٢٠,٥٠ م ومن الغرب ٢٠,٥٠ م حسب الطبيعة ثم شركه نفط
سنة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم يتجه بشطفه ناحية الشمال الغربي ٤,٢٤ م
شرقاً: أرض العين لسمو الأميرة لعليقة بنت عبدالعزيز
غريباً: شارع مدائن الفهد عرض ٥٢ م
وساحتها: (٢,٨٧٣,٩٢) أفان و شاضاعة و ثلاثة و سبعون متر مربعاً و إثنيون و تسعون سنتماً مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة الخازن المقيمة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ / ٨ / ٢٦ هـ. بالمصك الصادر
من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٢٤٠٠٣٧١٣ في ٢٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ. قد تكرر رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح
شركة لراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ و تنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفاء
ب/ ٩٨٦٢٠١٣ تسعة مليون وثمان مائة واثنين وستين ألف و ثلاث عشر ريال على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة
بنهاية مدة المديونية بتاريخ ٩ / ٢٣ / ٢٠٢٥ م ٩٨٦٢٠١٣ ريال وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي
تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه
جري التمديد تحريراً في ١٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

علي بن ضيف الله بن عازب الزهراني
كاتب العدل

وزارة العدل
كاتب العدل الأولى جدة

هذا المستند وحده متكاملاً - وشيخه أو كاتبه ضابطه منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى جدة

الرقم: ٢٢٠٢٢٤٠٠٣٧١٤
التاريخ: ١٤٣٧ / ٣ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي مدائن الفهد بمدينة جدة - وحدودها وأطولها سكانها:

شمالاً: جدار إبراهيم المنقري
جنوباً: شارع عرض ١٥ م يفصلها عن أرض العين
شرقاً: شارع عرض ١٥ م يفصلها عن أرض مخططة لعمد عمران
غرباً: شارع عرض ١٥ م يفصلها عن الأرض الأميرية
وساحتها: (٩٠٠٠) تسعة آلاف متر مربعاً فقط
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٢١٠٠٠٨١٠٧ في ٩ / ١١ / ١٤٣٥ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ/ شركة الخازن المقيمة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ / ٨ / ٢٦ هـ ١٤٣٥ هـ. بتمن
وقدره ٣١٤٦٥٨٢ واحد و ثلاثون مليوناً و أربع مائة و خمسة وستون ألفاً و خمسمائة و إثنيون و ثمانون ريال
وعليه جرى التمديد تحريراً في ٢٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

علي بن مهدي بن محسن
كاتب العدل

وزارة العدل
كاتب العدل الأولى جدة

هذا المستند وحده متكاملاً - وشيخه أو كاتبه ضابطه منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

[illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (بنده - الروضة، جدة)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم بنده الواقع بمدينة جدة حي الروضة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **9,929.79** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **3,300.4** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط فقط **واحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي لا غير (51,310,000) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الروضة	عنوان العقار
720206030558	رقم الصك
1441/04/18 هـ	تاريخ الصك
23/24	رقم القطعة
-	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميّزة الثانية	المالك
جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح

بنود نطاق العمل	الإيضاح
هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038
رقم السجل المهني	1010608364
تاريخ نهاية السجل	1444/08/13 هـ
العميل	شركة الراجحي المالية
مستخدم التقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت
الأصل موضوع التقييم	العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 9,929.79 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 3,300.4 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.
عملة التقييم	إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية
أساس القيمة	القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
تاريخ المعاينة	2022/05/23 م
تاريخ القيمة	2022/06/30 م
تاريخ إصدار التقرير	2022/07/31 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

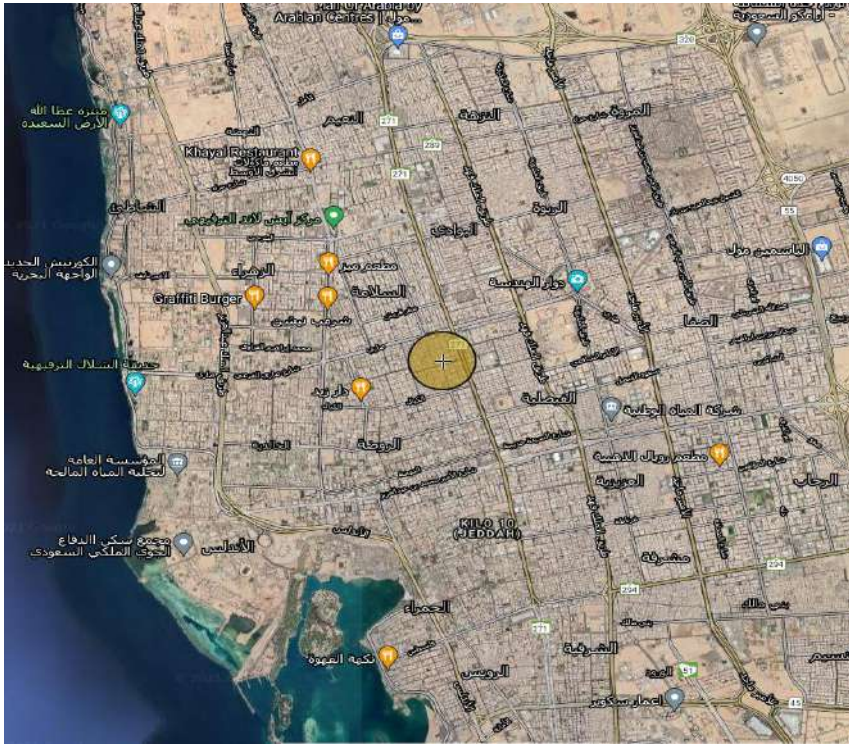
N 21.574742

E 39.164057

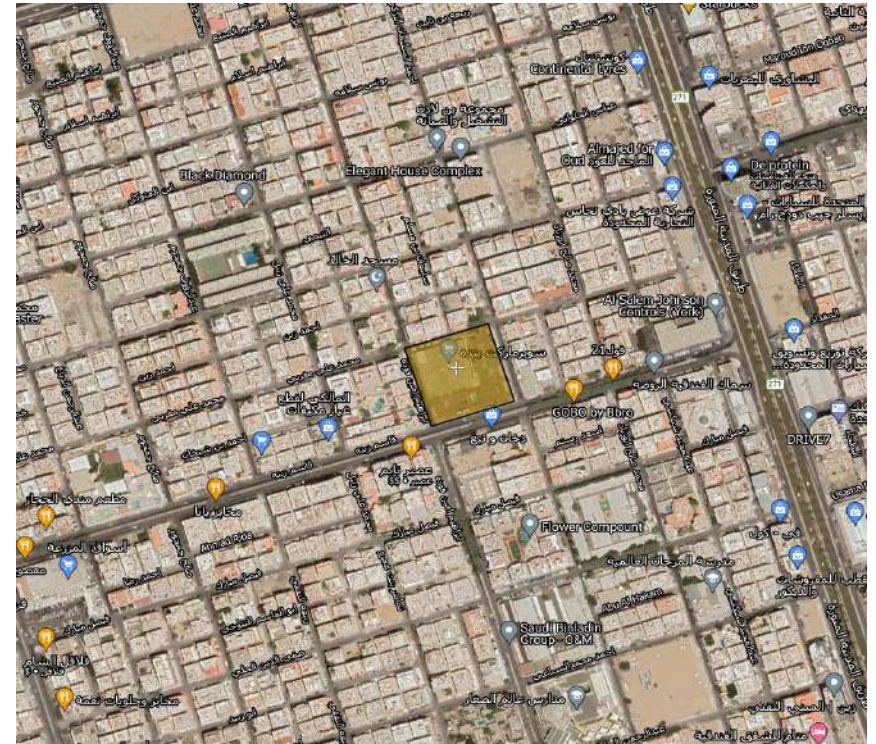
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي الروضة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **9,929.79** متر مربع فقط , حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **3,300.4** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال

الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 12 م	94 م + 4.24 م	شمالاً
شارع عرض 25 م	90 م + 7.07 م	جنوباً
شارع عرض 12 م	91.72 م + 7.07 م	شرقاً
شارع عرض 12 م	91.56 م + 4.25 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
3,300.4	تجاري	دور أرضي
3,300.4 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
17 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	-	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي الروضة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه بالقرب من طريق المدينة المنورة على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الروضة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر المستاجر عن سداد مستحقاته



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

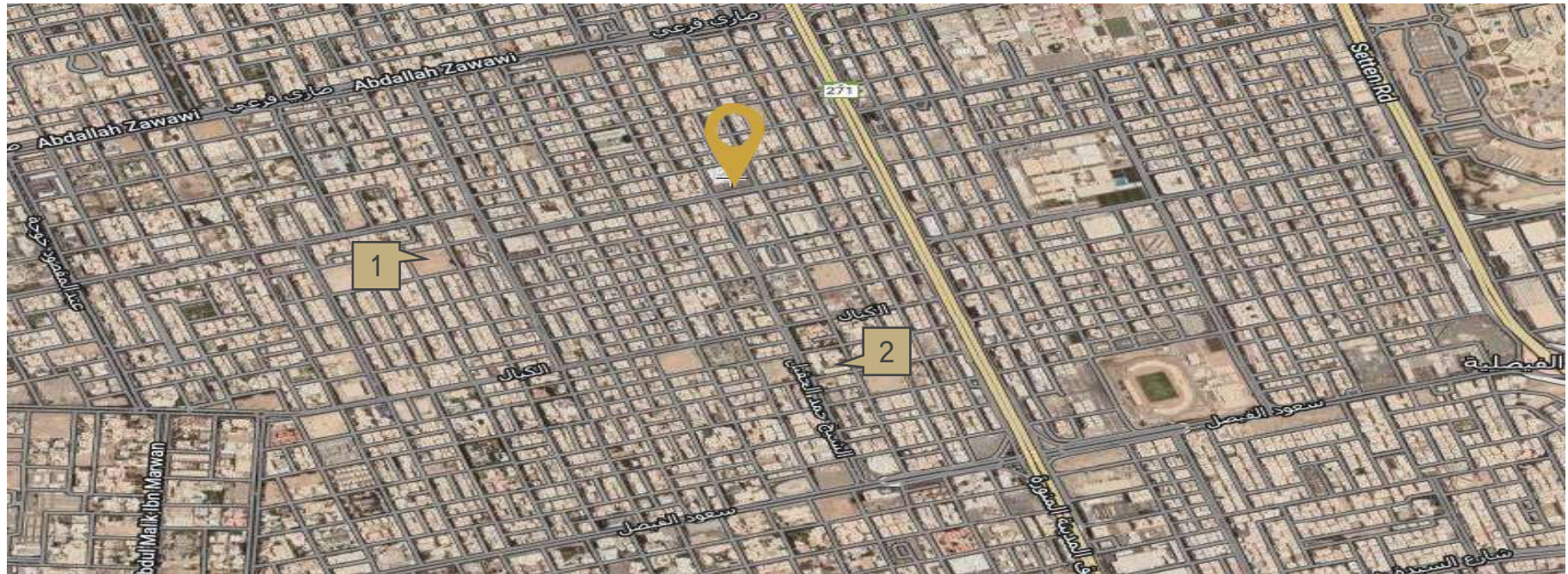
طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	10,000	10م-10م-13م-12م	الروضة	4,500
2	تجاري	9,006	30م-12م-12م-12م	الروضة	5,500



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	5,500	حد	4,500	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	275-	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
5,225		4,500		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	9,006	%0	10,000	9,930	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5-	م12-م12-م30	%10	م10-م10-م13-م12	م25-م12-م12-م12	عرض الشوارع
%0	الروضة	%0	الروضة	الروضة	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
%5-		%10		مجموع التسويات	
4,964		4,950		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
4,957				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
4,900				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
48,655,971	4,900	9,929.79	الأرض
4,620,560	1,400	3,300.40	المساحة المبنية
3,300.40	إجمالي مساحة المباني م2		
4,620,560	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
17	عمر العقار الحالي (سنة)		
23	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
%43	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
2,656,822	قيمة المباني بعد افهلاك		
48,655,971	قيمة الارض (ريال سعودي)		
51,312,793	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
51,310,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
7	6	5	4	3	2	1	0	السنة	
3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	2,775,734	2,775,734	1,387,867	أجمالي الدخل	
%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	الاشغال	
3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	2,775,734	2,775,734	1,387,867	الدخل الفعلي	
0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية	
3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	2,775,734	2,775,734	1,387,867	صافي الدخل	
%8.00								معدل الرسملة	
39,173,663								قيمة العقار	
42,307,556	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	2,775,734	2,775,734	1,387,867	صافي التدفق النقدي للعقار	
%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم	
21,710,466	1,769,001	1,945,901	2,140,491	2,354,540	2,293,995	2,523,395	1,387,867	القيمة الحالية للنقود	
36,125,655								القيمة السوقية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط واحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي لا غير	51,310,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

صورة الصك:

[illegible]

صورة رخصة البناء:

[illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (راما بلازا - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم راما بلازا الواقع بمدينة الرياض حي الملك فيصل، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 15,600 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 9,822.42 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط أربعة وستون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير (64,400,000) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقييم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الملك فيصل	عنوان العقار
398514001976	رقم الصك
1442/08/03 هـ	تاريخ الصك
من 2057 إلى 2067	رقم القطعة
1661	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد كريم رقم العضوية 1212886	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية				العميل
تقرير عام منشور لملكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت				مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 15,600 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 9,822.42 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				أصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية				الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/05/23 م				تاريخ المعاينة
2022/06/30 م				تاريخ القيمة
2022/07/31 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



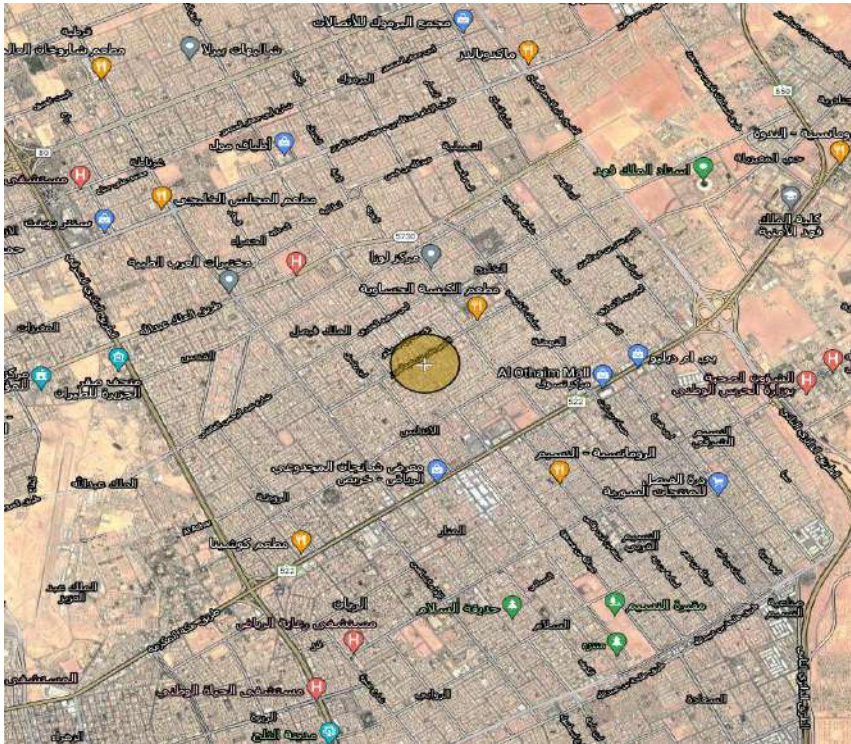
نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية	
N 24.756039	E 46.791437



موقع العقار على مستوى المنطقة

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الملك فيصل.



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **15,600** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **9,822.42** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 40 م	60 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	60 م	جنوباً
شارع عرض 15 م	260 م	شرقاً
شارع عرض 30 م	260 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
9,822.42	تجاري سكني	دور أرضي ودور أول
9,822.42 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
9 سنوات تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الملك فيصل ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق عبد الرحمن الناصر على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الملك فيصل والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر بعض المستأجرين من سداد المستحقات.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	3,000	2	النهضة	4,200
2	تجاري	2,550	3	النهضة	3,800
3	تجاري	750	1	النهضة	3,900



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	3,900	حد	3,800	حد	4,200	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	390-	%10-	380-	%10-	420-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
3,510		3,420		3,780		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	750	%5-	2,550	%5-	3,000	15,600	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5	النهضة	%0	النهضة	%0	النهضة	النهضة	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%5-		%5-		%5-		مجموع التسويات	
3,335		3,249		3,591		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		3,392				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
52,907,400	3,392	15,600.00	الأرض
9,124,960	1,600	5,703.10	ارضي تجاري
3,632,730	1,500	2,421.82	اول مكتبي
0	0	20.00	غرفة كهرباء
1,743,330	1,500	1,162.22	مكاتب
248,736	1,200	207.28	مطعم
123,200	400	308.00	خدمات
9,822.42	إجمالي مساحة المباني م2		
14,872,956	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
9.0	عمر العقار الحالي (سنة)		
31	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
%23	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
11,526,541	قيمة المباني بعد اهلاك		
52,907,400	قيمة الارض (ريال سعودي)		
64,433,941	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
64,400,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

م	الاستخدام	مساحة المعارض (م ²)	الموقع	الحي	سعر المتر المربع
1	معارض	94-235	اندلسية بلازا (سلمان الفارسي)	النهضة	1,500
2	معارض	49-98	يو بلازا (سلمان الفارسي)	النهضة	1,300
3	معارض	75	يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز)	الملك فيصل	1,000
م	الاستخدام	مساحة المكاتب (م ²)	الموقع	الحي	سعر المتر المربع
1	مكاتب	134	اندلسية بلازا (سلمان الفارسي)	النهضة	600
2	مكاتب	90	يو بلازا (سلمان الفارسي)	النهضة	550
3	مكاتب	60	يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز)	الملك فيصل	450



جمع وتحليل البيانات

تسوية معارض :

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر إيجار المتر المربع / ريال سعودي		1,500		تنفيذ		1,300		1,000	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		0		100-	
قيمة إيجار المتر المربع / ريال سعودي		1,500		1,300		900			
مساحة المعرض (م ²)		235-94		98-49		75		0	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		10-	
موقع العقار		راما بلذا		اندلسية بلذا (سلمان الفارسي)		يو بلذا (سلمان الفارسي)		يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز)	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		25-%		25-%		35-%			
صافي سعر إيجار السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		1,125		975		585			
صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال)				1,095					

جمع وتحليل البيانات

تسوية مكاتب :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	450	تنفيذ	550	تنفيذ	600	سعر إيجار المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	45-	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
405		550		600		قيمة إيجار المتر المربع / ريال سعودي	
%0	60	%0	90	%0	134	من 45 الى 85	مساحة المكتب (م2)
%10-	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%25-	يو سنتر (الأمير بندر بن عبدالعزيز)	%25-	يو بلازا (سلمان الفارسي)	%25-	اندلسية بلازا (سلمان الفارسي)	راما بلازا	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%35-		%25-		%25-		مجموع التسويات	
263.25		412.5		450		صافي سعر إيجار السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		375				صافي متوسط سعر إيجار المكتب (م2/ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
1,933,124	644	3,000	سوبر ماركت
2,848,095	1,095	2,601	معارض
1,033,814	375	2,755	مكاتب
5,815,033	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		

حسب العقد والسوق					معدل النمو
					إجمالي الدخل
					المصاريف التشغيلية
2026	2025	2024	2023	2022	السنة
1,933,124	1,933,124	1,933,124	1,933,124	1,933,124	دخل السوبر ماركت
4,201,903	4,119,513	4,038,738	3,959,547	3,881,909	باقي دخل العقار
%85	%70	%60	%40	%35	الاشغال
3,571,617	2,883,659	2,423,243	1,583,819	1,358,668	الدخل الفعلي
178,581	144,183	121,162	79,191	67,933	إجمالي المصاريف التشغيلية
5,326,161	4,672,600	4,235,205	3,437,752	3,223,859	صافي الدخل
%8.00					معدل الرسملة
66,577,007					قيمة العقار
71,903,168	4,672,600	4,235,205	3,437,752	3,223,859	صافي التدفق النقدي للعقار
%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	معدل الخصم
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم
49,110,831	3,510,593	3,500,169	3,125,229	3,223,859	القيمة الحالية للنقود
62,470,681					القيمة السوقية للعقار

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
أربعة وستون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير	64,400,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

رقم الصك: 398514001976
التاريخ: 1442/08/03 هـ

وزارة العدل
عبد العزيز حمدان شامان العنزي
الرياض
ترخيص رقم: 40/1449

صك الإفراغ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 2057 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2058 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2059 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2060 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2061 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2062 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2063 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2064 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2065 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2066 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2067 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2068 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2069 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2070 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2071 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2072 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2073 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2075 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 2076 من المخطط رقم 1661 الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض، و حدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع عرض 40 م بطول 60 متون متر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 60 متون متر
شرقاً: شارع عرض 15 م بطول 260 متون و متون متر
غرباً: شارع عرض 30 م بطول 260 متون و متون متر
ومساحتها 15600 خمسة عشر ألفاً و ست مائة متر مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 910116032315 في 1437 / 01 / 22 هـ أصبحت في ملك شركة المخزون المسيرة للتقنية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 والعنزي مرهون لصالح شركة الراحي للتطوير المحدودة سجل تجاري 1010158249 بموجب خطاب الرهن رقم 15176 في 4 / 8 / 1442 هـ مقابل مبلغ وقدره 50037508 فقط خمسون مليوناً و سبعة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و ثمانية مائة ريالاً موعودة لا غير تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 50037508 فقط خمسون مليوناً و سبعة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و ثمانية مائة ريالاً موعودة لا غير تاريخ حلول القسط 14/06/1437 ميب الرهن : تصحيح رهن العنزي بناء ع توجيهات مؤسسة النقد السعودي وفي حلة عدم السداد فلتمرت ببيع العنزي بالقيمة التي تنتهي عنها الرغبات واستيفاء مالي حصة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 08 / 03 / 1442 لاعتماده، وبصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموقع

الختم الرسمي

عبد العزيز حمدان شامان العنزي



المرفقات

صورة بيانات العقار:

المملكة المغربية
وزارة الشؤون المحلية
أمانة منطقة الـ

رقم الملف: 123456789
 تاريخ الملف: 12/05/2023
 تاريخ الإيداع: 15/05/2023
 نوع الخريطة: تخطيط منطقة حضرية

إلى: صاحب الأرض

من: **البلدية**

موضوع: **تخطيط المنطقة**

ملاحظات:

1- يجب الالتزام بالخطط المرفقة.

2- يجب احترام القوانين المعمول بها.

التوقيع:

ملاحظات:

1- يجب الالتزام بالخطط المرفقة.

2- يجب احترام القوانين المعمول بها.

التوقيع:

ملاحظات:

1- يجب الالتزام بالخطط المرفقة.

2- يجب احترام القوانين المعمول بها.

التوقيع:



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbsr.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBUCWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم البلدية	الرقعة	اسم الحي	النهضة
البحيل 1 - سكني (فلاز)	1661	رقم القطعة	2067
* منطقة التقسيم س 111 *			
الإستعمال المسموح به	سكني (فلاز)		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 60% طابق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	-		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%		
الحد الأدنى للارتدادات	جهة الشوارع الرئيسية	جهة المجاورين (البانبي والخلفي)	جهة الشوارع الفرعية
	1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين	2 متر	1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين
البحيل 2 - شقق سكنية / ديكتس / فلاز			
* ضوابط قطع الأراضي المطهرة على مسارات القطار الكهربائي بحد أقصى 30متر من حدود عمق التطوير *			
الإستعمال المسموح به	شقق سكنية / ديكتس / فلاز		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول		
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	تطبق الضوابط المطهرة على مسارات القطار الكهربائي بحد أقصى 30متر بعد العمق التجاري الأمامي 30متر وبقي العمق يطبق عليه نظام البناء في المنطقة الخلفية		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%		
الحد الأدنى للارتدادات	جهة الشوارع الرئيسية	جهة المجاورين (البانبي والخلفي)	جهة الشوارع الفرعية
	-	2 متر	خمس عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار
الاشتراطات العامة			
تربة شرق الرياض	♦تطبق الضوابط المقررة من مقام الهيئة الخاصة ب قواعد تأسيس المباني على تربة شرق الرياض		
حرم القطار الكهربائي	♦حرم القطار الكهربائي 60 متر (يتم مراجعة أمانة منطقة الرياض قبل اصدار الرخصة)		
التطوير الموجه للنقل العام	♦قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجه للنقل العام تخضع لحواجز تطويرية خاصة		
مواقف السيارات	♦اشتراطات مواقف السيارات		

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (لولو هايبر ماركت - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم لولو هايبر ماركت الواقعة بمدينة الرياض حي النهضة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **19,428** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **37,539.36** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائتان وخمسة وعشرون مليوناً وخمسمائة وستة آلاف وتسعمائة وواحد وتسعون ريالاً سعودياً لا غير (225,506,991) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي النهضة	عنوان العقار
618001000851 - 318001000841	رقم الصك
1441/01/30 هـ - 1441/01/27 هـ	تاريخ الصك
553-552-551-550-549-548-547-546-545-544-543-542	رقم القطعة
أ/1353	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن الممييزة الثانية	المالك
كاتب العدل الملكف بمؤسسة النقد العربي السعودي	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 19,428 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 37,539.36 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء .			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



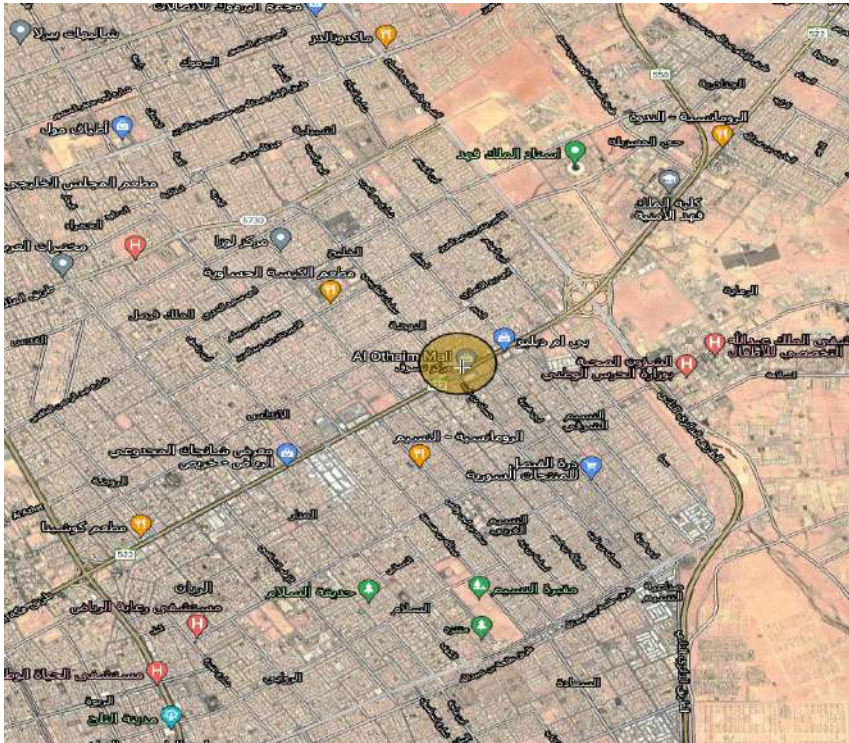
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية	
N 24.752492	E 46.821337

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي النهضة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **19,428** متر مربع فقط , حسب الصك, ومساحة إجمالية للمباني **37,539.36** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للقطع 547-546-545-544-543-542

الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 14 م	بطول 98 م	شمالاً
شارع عرض 84 م	بطول 98 م	جنوباً
جار	بطول 100 م	شرقاً
ممر عرض 8 م	بطول 100 م	غرباً

الحدود والأطوال للقطع 553-552-551-550-549-548

الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 14 م	بطول 97 م	شمالاً
شارع عرض 84 م	بطول 97 م	جنوباً
جار	بطول 100 م	شرقاً
جار	بطول 100 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
37,539.36	تجاري سكني	قبو أرضي ودور أول
37,539.36 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
7.5 سنوات تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي النهضة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق خريص على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي النهضة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- مخاطر الازمات الاقتصادية كالركود والكساد والتضخم على مستوى المملكة العربية السعودية
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

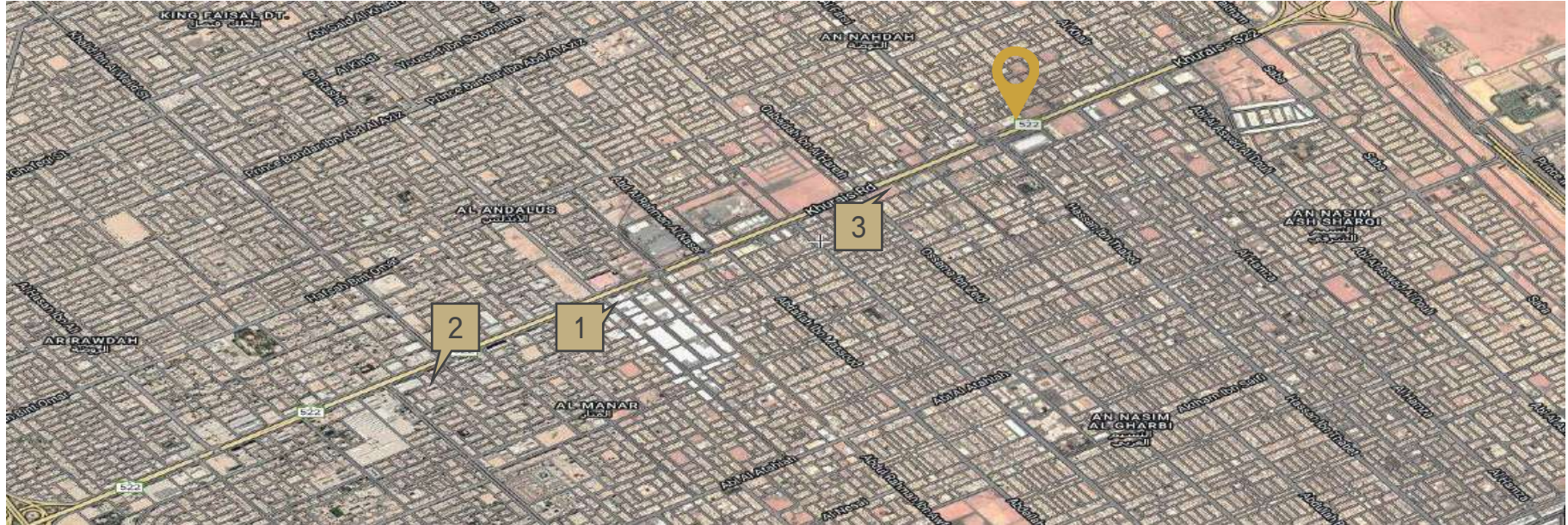
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م ²)	الحي	سعر المتر	نوع القيمة
1	تجاري	1,625	طريق خريص	5,292	تنفيذ
2	تجاري	5,085	طريق خريص	4,130	تنفيذ
3	تجاري	11,000	طريق خريص	6,000	حد



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		5,292		تنفيذ		4,130		6,000	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0%		0%		-10%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		5,292		4,130		5,400		600	
مساحة الأرض (م2)		19,428		1,625		5,085		11,000	
سهولة الوصول		عالي		0%		0%		عالي	
موقع العقار		طريق خريص		0%		طريق خريص		0%	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		-20%		-15%		-10%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		4,234		3,511		4,860			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)		4,201							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)		4,200							
إجمالي قيمة الأرض		81,597,600							

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	19,428	4,200	81,597,600
القبو	11,000	1,700	18,700,000
الدور الارضي	13,266	1,500	19,899,000
الدور الاول	13,273.36	1,400	18,582,704
إجمالي مساحة المباني م2			37,539.36
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			57,181,704
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			7.5
العمر المتبقي للعقار (سنة)			33
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			19%
قيمة المباني بعد الإهلاك			46,460,135
قيمة الارض (ريال سعودي)			81,597,600
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			128,057,735
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			128,100,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

0%	معدل النمو
16,344,252	إجمالي الدخل
0%	المصاريف التشغيلية

حسب العقود							
2028-2029	2027-2028	2026-2027	2025-2026	2024-2025	2023-2024	2022-2023	السنة
5	4	3	2	1	0	-	
17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348	16,344,252	16,344,252	8,172,126	أجمالي الدخل
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال
17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348	16,344,252	16,344,252	8,172,126	الدخل الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348	16,344,252	16,344,252	8,172,126	صافي الدخل
8.00%							معدل الرسملة
218,604,350							قيمة العقار
236,092,698	17,488,348	17,488,348	17,488,348	16,344,252	16,344,252	8,172,126	صافي التدفق النقدي للعقار
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	معدل الخصم
0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	1.00	معامل الخصم
146,594,990	11,944,777	13,139,255	14,453,180	14,858,411	16,344,252	8,172,126	القيمة الحالية للنقود
225,506,991							القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابياً
225,506,991 ريال	مائتان وخمسة وعشرون مليوناً وخمسمائة وستة آلاف وتسعمائة وواحد وتسعون ريالاً سعودياً لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان	منتسب	1210002327	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

1/548

1/549

1/550

1/551

1/552

1/553

1/554

1/555

1/556

1/557

1/558

1/559

1/560

1/561

1/562

1/563

1/564

1/565

1/566

1/567

1/568

1/569

1/570

1/571

1/572

1/573

1/574

1/575

1/576

1/577

1/578

1/579

1/580

1/581

1/582

1/583

1/584

1/585

1/586

1/587

1/588

1/589

1/590

1/591

1/592

1/593

1/594

1/595

1/596

1/597

1/598

1/599

1/600

1/601

1/602

1/603

1/604

1/605

1/606

1/607

1/608

1/609

1/610

1/611

1/612

1/613

1/614

1/615

1/616

1/617

1/618

1/619

1/620

1/621

1/622

1/623

1/624

1/625

1/626

1/627

1/628

1/629

1/630

1/631

1/632

1/633

1/634

1/635

1/636

1/637

1/638

1/639

1/640

1/641

1/642

1/643

1/644

1/645

1/646

1/647

1/648

1/649

1/650

1/651

1/652

1/653

1/654

1/655

1/656

1/657

1/658

1/659

1/660

1/661

1/662

1/663

1/664

1/665

1/666

1/667

1/668

1/669

1/670

1/671

1/672

1/673

1/674

1/675

1/676

1/677

1/678

1/679

1/680

1/681

1/682

1/683

1/684

1/685

1/686

1/687

1/688

1/689

1/690

1/691

1/692

1/693

1/694

1/695

1/696

1/697

1/698

1/699

1/700

1/701

1/702

1/703

1/704

1/705

1/706

1/707

1/708

1/709

1/710

1/711

1/712

1/713

1/714

1/715

1/716

1/717

1/718

1/719

1/720

1/721

1/722

1/723

1/724

1/725

1/726

1/727

1/728

1/729

1/730

1/731

1/732

1/733

1/734

1/735

1/736

1/737

1/738

1/739

1/740

1/741

1/742

1/743

1/744

1/745

1/746

1/747

1/748

1/749

1/750

1/751

1/752

1/753

1/754

1/755

1/756

1/757

1/758

1/759

1/760

1/761

1/762

1/763

1/764

1/765

1/766

1/767

1/768

1/769

1/770

1/771

1/772

1/773

1/774

1/775

1/776

1/777

1/778

1/779

1/780

1/781

1/782

1/783

1/784

1/785

1/786

1/787

1/788

1/789

1/790

1/791

1/792

1/793

1/794

1/795

1/796

1/797

1/798

1/799

1/800

1/801

1/802

1/803

1/804

1/805

1/806

1/807

1/808

1/809

1/810

1/811

1/812

1/813

1/814

1/815

1/816

1/817

1/818

1/819

1/820

1/821

1/822

1/823

1/824

1/825

1/826

1/827

1/828

1/829

1/830

1/831

1/832

1/833

1/834

1/835

1/836

1/837

1/838

1/839

1/840

1/841

1/842

1/843

1/844

1/845

1/846

1/847

1/848

1/849

1/850

1/851

1/852

1/853

1/854

1/855

1/856

1/857

1/858

1/859

1/860

1/861

1/862

1/863

1/864

1/865

1/866

1/867

1/868

1/869

1/870

1/871

1/872

1/873

1/874

1/875

1/876

1/877

1/878

1/879

1/880

1/881

1/882

1/883

1/884

1/885

1/886

1/887

1/888

1/889

1/890

1/891

1/892

1/893

1/894

1/895

1/896

1/897

1/898

1/899

1/900

1/901

1/902

1/903

1/904

1/905

1/906

1/907

1/908

1/909

1/910

1/911

1/912

1/913

1/914

1/915

1/916

1/917

1/918

1/919

1/920

1/921

1/922

1/923

1/924

1/925

1/926

1/927

1/928

1/929

1/930

1/931

1/932

1/933

1/934

1/935

1/936

1/937

1/938

1/939

1/940

1/941

1/942

1/943

1/944

1/945

1/946

1/947

1/948

1/949

1/950

1/951

1/952

1/953

1/954

1/955

1/956

1/957

1/958

1/959

1/960

1/961

1/962

1/963

1/964

1/965

1/966

1/967

1/968

1/969

1/970

1/971

1/972

1/973

1/974

1/975

1/976

1/977

1/978

1/979

1/980

1/981

1/982

1/983

1/984

1/985

1/986

1/987

1/988

1/989

1/990

1/991

1/992

1/993

1/994

1/995

1/996

1/997

1/998

1/999

1/1000

1/1001

1/1002

1/1003

1/1004

1/1005

1/1006

1/1007

1/1008

1/1009

1/1010

1/1011

1/1012

1/1013

1/1014

1/1015

1/1016

1/1017

1/1018

1/1019

1/1020

1/1021

1/1022

1/1023

1/1024

1/1025

1/1026

1/1027

1/1028

1/1029

1/1030

1/1031

1/1032

1/1033

1/1034

1/1035

1/1036

1/1037

1/1038

1/1039

1/1040

1/1041

1/1042

1/1043

1/1044

1/1045

1/1046

1/1047

1/1048

1/1049

1/1050

1/1051

1/1052

1/1053

1/1054

1/1055

1/1056

1/1057

1/1058

1/1059

1/1060

1/1061

1/1062

1/1063

1/1064

1/1065

1/1066

1/1067

1/1068

1/1069

1/1070

1/1071

1/1072

1/1073

1/1074

1/1075

1/1076

1/1077

1/1078

1/1079

1/1080

1/1081

1/1082

1/1083

1/1084

1/1085

1/1086

1/1087

1/1088

1/1089

1/1090

1/1091

1/1092

1/1093

1/1094

1/1095

1/1096

1/1097

1/1098

1/1099

1/1100

1/1101

1/1102

1/1103

1/1104

1/1105

1/1106

1/1107

1/1108

1/1109

1/1110

1/1111

1/1112

1/1113

1/1114

1/1115

1/1116

1/1117

1/1118

1/1119

1/1120

1/1121

1/1122

1/1123

1/1124

1/1125

1/1126

1/1127

1/1128

1/1129

1/1130

1/1131

1/1132

1/1133

1/1134

1/1135

1/1136

1/1137

1/1138

1/1139

1/1140

1/1141

1/1142

1/1143

1/1144

1/1145

1/1146

1/1147

1/1148

1/1149

1/1150

1/1151

1/1152

1/1153

1/1154

1/1155

1/1156

1/1157

1/1158

1/1159

1/1160

1/1161

1/1162

1/1163

1/1164

1/1165

1/1166

1/1167

1/1168

1/1169

1/1170

1/1171

1/1172

1/1173

1/1174

1/1175

1/1176

1/1177

1/1178

1/1179

1/1180

1/1181

1/1182

1/1183

1/1184

1/1185

1/1186

1/1187

1/1188

1/1189

1/1190

1/1191

1/1192

1/1193

1/1194

1/1195

1/1196

1/1197

1/1198

1/1199

1/1200

1/1201

1/1202

1/1203

1/1204

1/1205

1/1206

1/1207

1/1208

1/1209

1/1210

1/1211

1/1212

1/1213

1/1214

1/1215

1/1216

1/1217

1/1218

1/1219

1/1220

1/1221

1/1222

1/1223

1/1224

1/1225

1/1226

1/1227

1/1228

1/1229

1/1230

1/1231

1/1232

1/1233

1/1234

1/1235

1/1236

1/1237

1/1238

1/1239

1/1240

1/1241

1/1242

1/1243

1/1244

1/1245

1/1246

1/1247

1/1248

1/1249

1/1250

1/1251

1/1252

1/1253

1/1254

1/1255

1/1256

1/1257

1/1258

1/1259

1/1260

1/1261

1/1262

1/1263

1/1264

1/1265

1/1266

1/1267

1/1268

1/1269

1/1270

1/1271

1/1272

1/1273

1/1274

1/1275

1/1276

1/1277

1/1278

1/1279

1/1280

1/1281

1/1282

1/1283

1/1284

1/1285

1/1286

1/1287

1/1288

1/1289

1/1290

1/1291

1/1292

1/1293

1/1294

1/1295

1/1296

1/1297

1/1298

1/1299

1/1300

1/1301

1/1302

1/1303

1/1304

1/1305

1/1306

1/1307

1/1308

1/1309

1/1310

1/1311

1/1312

1/1313

1/1314

1/1315

1/1316

1/1317

1/1318

1/1319

1/1320

1/1321

1/1322

1/1323

1/1324

1/1325

1/1326

1/1327

1/1328

1/1329

1/1330

1/1331

1/1332

1/1333

1/1334

1/1335

1/1336

1/1337

1/1338

1/1339

1/1340

1/1341

1/1342

1/1343

1/1344

1/1345

1/1346

1/1347

1/1348

1/1349

1/1350

1/1351

1/1352

1/1353

1/1354

1/1355

1/1356

1/1357

1/1358

1/1359

1/1360

1/1361

1/1362

1/1363

1/1364

1/1365

1/1366

1/1367

1/1368

1/1369

1/1370

1/1371

1/1372

1/1373

1/1374

1/1375

1/1376

1/1377

1/1378

1/1379

1/1380

1/1381

1/1382

1/1383

1/1384

1/1385

1/1386

1/1387

1/1388

1/1389

1/1390

1/1391

1/1392

1/1393

1/1394

1/1395

1/1396

1/1397

1/1398

1/1399

1/1400

1/1401

1/1402

1/1403

1/1404

1/1405

1/1406

1/1407

1/1408

1/1409

1/1410

1/1411

1/1412

1/1413

1/1414

1/1415

1/1416

1/1417

1/1418

1/1419

1/1420

1/1421

1/1422

1/1423

1/1424

1/1425

1/1426

1/1427

1/1428

1/1429

1/1430

1/1431

1/1432

1/1433

1/1434

1/1435

1/1436

1/1437

1/1438

1/1439

1/1440

1/1441

1/1442

1/1443

1/1444

1/1445

1/1446

1/1447

1/1448

1/1449

1/1450

1/1451

1/1452

1/1453

1/1454

1/1455

1/1456

1/1457

1/1458

1/1459

1/1460

1/1461

1/1462

1/1463

1/1464

1/1465

1/1466

1/1467

1/1468

1/1469

1/1470

1/1471

1/1472

1/1473

1/1474

1/1475

1/1476

1/1477

1/1478

1/1479

1/1480

1/1481

1/1482

1/1483

1/1484

1/1485

1/1486

1/1487

1/1488

1/1489

1/1490

1/1491

1/1492

1/1493

1/1494

1/1495

1/1496

1/1497

1/1498

1/1499

1/1500

1/1501

1/1502

1/1503

1/1504

1/1505

1/1506

1/1507

1/1508

1/1509

1/1510

1/1511

1/1512

1/1513

1/1514

1/1515

1/1516

1/1517

1/1518

1/1519

1/1520

1/1521

1/1522

1/1523

1/1524

1/1525

1/1526

1/1527

1/1528

1/1529

1/1530

1/1531

1/1532

1/1533

1/1534

1/1535

1/1536

1/1537

1/1538

1/1539

1/1540

1/1541

1/1542

1/1543

1/1544

1/1545

1/1546

1/1547

1/1548

1/1549

1/1550

1/1551

1/1552

1/1553

1/1554

1/1555

1/1556

1/1557

1/1558

1/1559

1/1560

1/1561

1/1562

1/1563

1/1564

1/1565

1/1566

1/1567

1/1568

1/1569

1/1570

1/1571

1/1572

1/1573

1/1574

1/1575

1/1576

1/1577

1/1578

1/1579

1/1580

1/1581

1/1582

1/1583

1/1584

1/1585

1/1586

1/1587

1/1588

1/1589

1/1590

[illegible][illegible]

صورة الصك :

[illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD
AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مركز الاندلس للأعمال)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مركز الأندلس للأعمال الواقع بمدينة جدة حي الرويس، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 9,565,85 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 33,426.34 متر مربع فقط، حسب البيان المرسل من العميل .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط مائة وواحد وسبعون مليون ريال سعودي لا غير (171,000,000) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

المخلص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
برج تجاري	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الرويس	عنوان العقار
320204046689	رقم الصك
1442/02/10 هـ	تاريخ الصك
54-53-49-48	رقم القطعة
-	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	المالك
-	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض 9,565,85 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 33,426.34 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

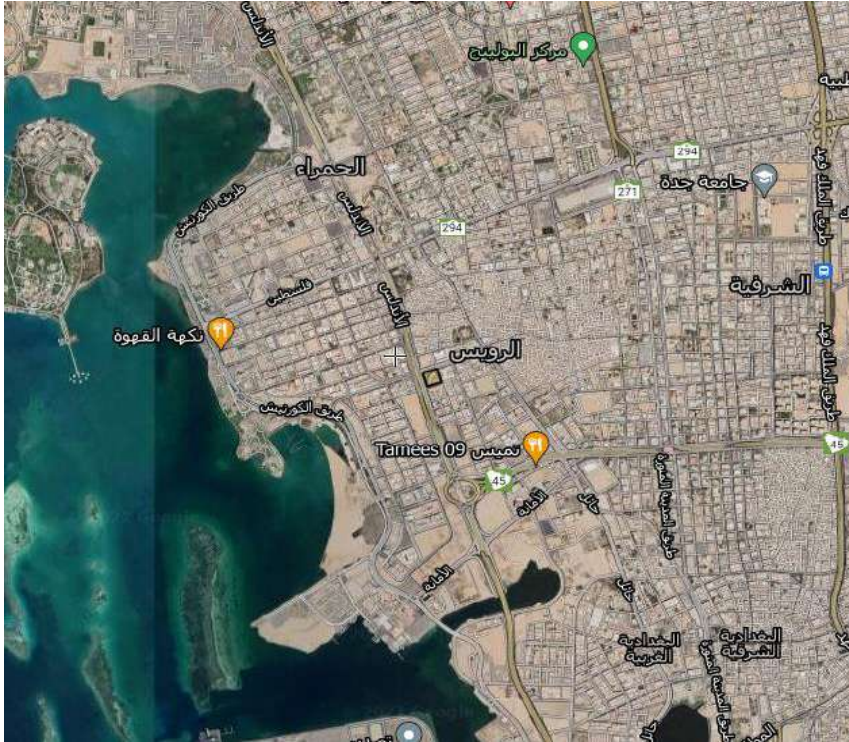
N 21.515134

E 39.167477

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي الرويس.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها برج بمساحة إجمالية للأرض **9,565,85** متر مربع فقط , حسب الصك , وبمساحة إجمالية للمباني **33,426.34** متر مربع فقط , حسب البيان المرسل من العميل , مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 34.60 متر	75 م	شمالاً
شارع عرض 12 متر	91 م	جنوباً
شارع عرض 12 متر	102.24 م	شرقاً
شارع عرض 80 متر	102 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
خدمات	5,110.00	قبو
تجاري	3,699.04	دور ارضي
تجاري	4,367.30	دور ميزانين
تجاري	4,527.60	دور اول
تجاري	2,201.20	دور ثاني
تجاري	2,201.20	دور ثالث
تجاري	314.00	دور مطعم
تجاري	11,006.00	ادوار متكررة
33,426.34 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
9.5 سنوات		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها برج تجاري.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي الرويس ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الاندلس على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الرويس والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- مخاطر تأجيرية وهي المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: من الممكن ان تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	خصم التدفقات النقدية	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	شكل الأرض	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	3,626	3	غير منتظم	شارع الماضي	6,756	تنفيذ
2	تجاري	3,748	3	منتظم	طريق فلسطين	6,136	حد
3	تجاري	2,770	2	منتظم	طريق الاندلس	5,054	حد
4	تجاري	2,700	2	منتظم	طريق الاندلس	8,150	سوم



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		6,756		تنفيذ		6,136		حد		8,150	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		0		0%		-306.8		-5%		0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		6,756		5,829		4,801		8,150			
الاستخدام		تجاري		0%		تجاري		0%		تجاري	
مساحة الأرض (م2)		9,566		-10%		3,748		-15%		2,700	
شكل الأرض		منتظم		10%		منتظم		0%		منتظم	
عدد الشوارع		3		0%		3		5%		2	
الموقع		طريق الاندلس		15%		طريق فلسطين		-10%		طريق الاندلس	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4			
مجموع التسويات		15%		-25%		10%		-20%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		7,769		4,372		5,281		6,520			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)		5,986									
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)		6,000									
إجمالي قيمة الأرض		57,395,100									

طريقة حساب قيمة الأرض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	9,565.85	6,000	57,395,100
القبو	5,110.00	2,000	10,220,000
دور ارضي	3,699.04	2,000	7,398,080
دور ميزانين	4,367.30	2,000	8,734,600
دور اول	4,527.60	2,000	9,055,200
دور ثاني	2,201.20	2,000	4,402,400
دور ثالث	2,201.20	2,000	4,402,400
دور مطعم	314.00	2,000	628,000
ادوار متكررة	11,006.00	2,000	22,012,000
إجمالي مساحة المباني م ²			33,426.34
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			66,852,680
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			10.0
العمر المتبقي للعقار (سنة)			30
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			25.0%
قيمة المباني بعد الاهلاك			50,139,510
قيمة الأرض (ريال سعودي)			57,395,100
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			107,534,610
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			107,500,000

21

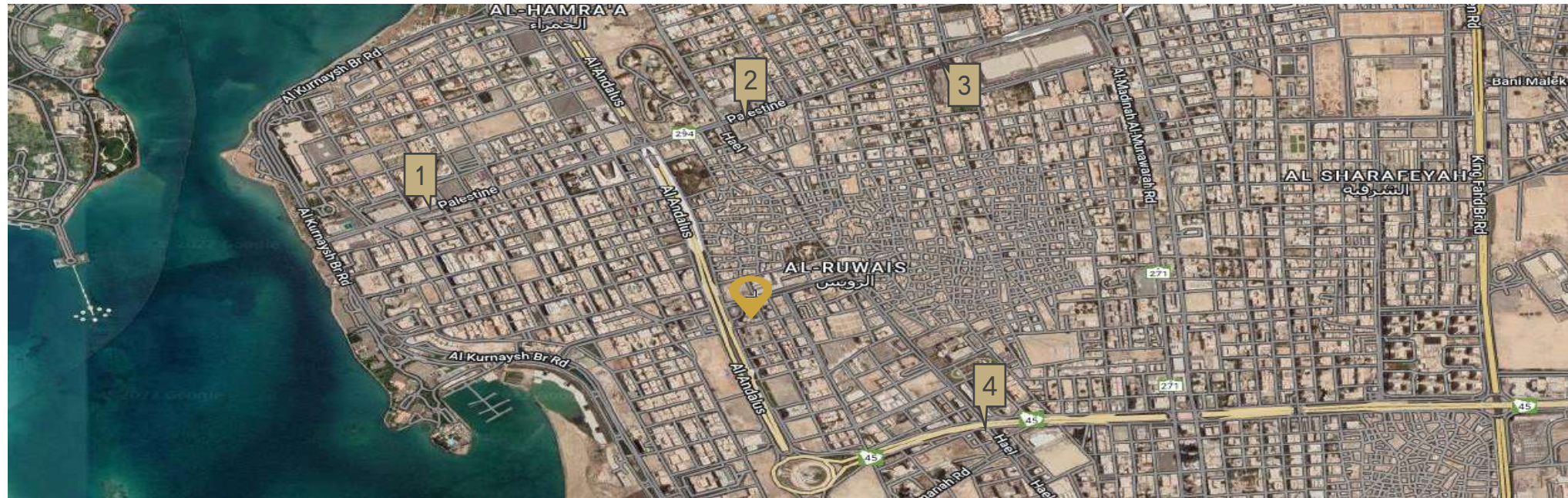
CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
خصم التدفقات النقدية

عينة من الايجارت : (معارض)

نوع العينة	سعر المتر التجاري	الموقع	نوع العقار	مساحة المعرض (م2)	م
حد	875	شارع فلسطين غرب طريق الاندلس	مبنى تجاري مكتبي - المخمل بلدرا	400	1
حد	1200	شارع فلسطين شرق طريق الاندلس	مبنى تجاري مكتبي - الصاحية بلدرا	266	2
حد	650	شارع فلسطين شرق طريق الاندلس	عمارة تجارية مكتبية	100	3
حد	1300	طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية	برج تجاري مكتبي	541	4



تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

تسوية معارض :

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		875 حد		1,200 حد		650 حد		1,300 حد			
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-43.75		-60		-32.5		-65	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		831		1,140		618		1,235			
مساحة المعرض (م2)		420		400		100		541		0%	
نوع العقار		مركز تجاري - طريق الاندلس		مبنى تجاري مكتبي - المخمل بلازا		مبنى تجاري مكتبي - الصاحية بلازا		عمارة تجارية مكتبية		برج تجاري مكتبي	
الموقع		شارع الاندلس - الرويس		شارع فلسطين غرب طريق الاندلس		شارع فلسطين شرق طريق الاندلس		شارع فلسطين شرق طريق الاندلس		طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4			
مجموع التسويات		5%		10%		25%		5%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		873		1,254		772		1,297			
صافي متوسط سعر المتر التاجيري (م2/ ريال)				1,000							

21

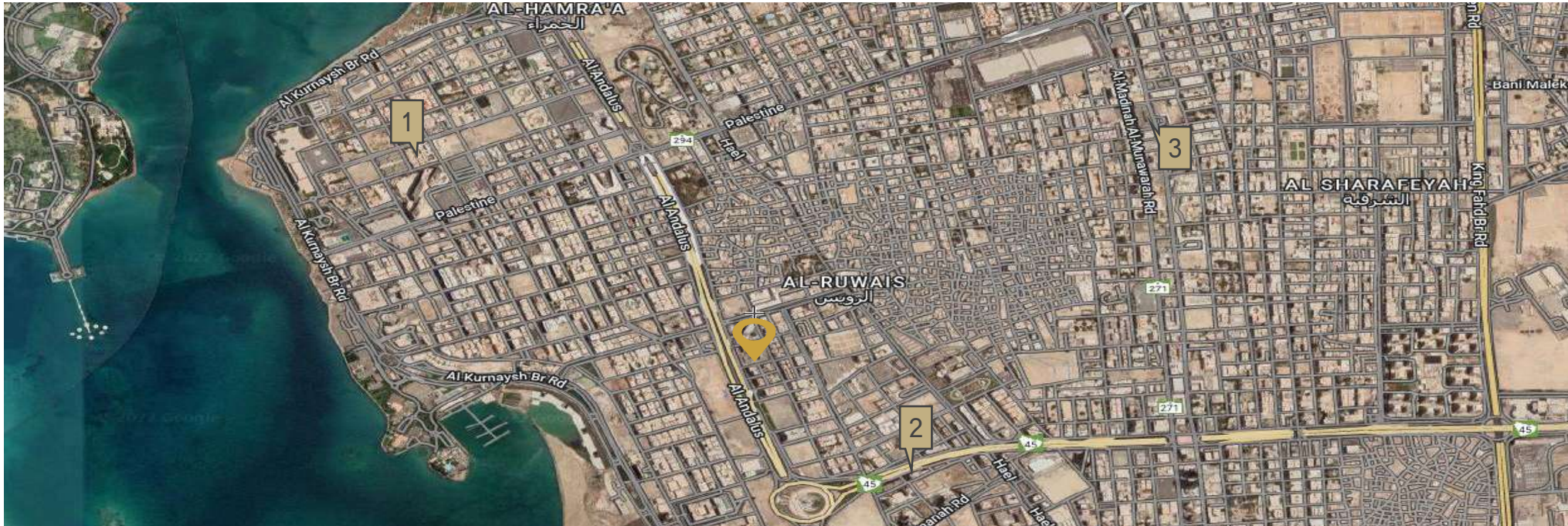
CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEتقييم العقار وفق طريقة
خصم التدفقات النقدية

عينة من الايجارت : (مكاتب)

م	مساحة المكتب (م2)	نوع العقار	الموقع	سعر المتر التاجيري	نوع العينة
1	261	فلل مكتبية - بزنس بارك	شمال شارع فلسطين - حي الحمراء	689	عقد قائم
2	228	برج مكتبي - برج تمليك	طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية	658	حد
3	104	برج مكتبي - برج الاتقان	طريق المدينة - حي الشرفية	700	حد





THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

تسوية مكاتب :

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2021		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		689		عقد قائم		658		700	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		-32.9		-35	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		689		625		665		665	
مساحة المكتب (م2)		225		261		228		104	
نوع العقار		مركز تجاري - طريق الاندلس		فلل مكتبية - بزنس بارك		برج مكتبي - برج تمليك		برج مكتبي - برج الاتقان	
الموقع		شارع الاندلس - الرويس		شمال شارع فلسطين -حي الحمراء		طريق الملك عبدالله - حي البغدادية الغربية		طريق المدينة - حي الشرفية	
البند		مجموع التسويات		10%		20%		-15%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		758		750		565		565	
صافي متوسط سعر المتر التاجيري (م2/ ريال)		691		691		691		691	
صافي متوسط سعر المتر التاجيري بعد التقريب (م2/ ريال)		690		690		690		690	

ملخص دخل العقار :

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
معارض	5,712	1,000	5,712,000
مكاتب	14,031	690	9,681,597
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			15,393,597



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة
خصم التدفقات النقدية

2%	معدل النمو
15,279,357	إجمالي الدخل
5%	المصاريف التشغيلية

2026	2025	2024	2023	2022	السنة	
16,662,524	16,335,808	16,015,498	15,701,469	15,393,597	أجمالي الدخل	
90%	85%	80%	75%	65%	الاشغال	
14,996,272	13,885,437	12,812,399	11,776,102	10,005,838	الدخل الفعلي	
749,814	694,272	640,620	588,805	500,292	إجمالي المصاريف التشغيلية	
14,246,458	13,191,165	12,171,779	11,187,297	9,505,546	صافي الدخل	
8.00%					معدل الرسملة	
178,080,730					قيمة العقار	
192,327,188	13,191,165	12,171,779	11,187,297	9,505,546	صافي التدفق النقدي للعقار	
10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم	
131,362,058	9,910,718	10,059,321	10,170,270	9,505,546	القيمة الحالية للنقود	
171,000,000					القيمة السوقية للعقار	

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب السوق للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط مائة وواحد وسبعون مليون ريال سعودي لا غير	171,000,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21


شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي	أساسي	1210002137	منهج - 110	-
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	-

صورة بيانات العقار:

[illegible]

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٠/٢/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٣٢٠٢٠٤٠٤٦٦٨٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض 48 و قطعة الأرض 49 و قطعة الأرض 53 و قطعة الأرض 54 الواقع في حي
الرويس بمدينة جدة
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 34.60م بطول: (75) خمسة و سبعون متر
جنوباً: شارع عرض 12م بطول: (91) واحد و تسعون متر
شرقاً: شارع عرض 12م بطول: (5) خمسة متر يبدأ من الشمال بشكل قوس ثم يتجه جنوباً بطول 93م ثم
شطفه بطول 4.24م
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (23) ثلاثة و عشرون متر يبدأ الشمال بشكل قوس ثم يتجه جنوباً بطول
79م شطفه بطول 7م
ومساحتها: (9,565.85) تسعة آلاف و خمسمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسة و ثمانون سنتيمتراً
مربعاً فقط

وبذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 461 و جلد 3 / 1 في 17 / 2 / 1396 هـ
هي في ملك / شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم
1010893165 في 22 / 11 / 1438 هـ وتنتهي في 22 / 11 / 1463 هـ .. وعليه جرى التصديق
تحريراً في 10 / 2 / 1442 هـ لاجتماعه، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مسيرات هذه الوثيقة من وزارة العدل - يرجى التحقق من نواتجها ومراجعتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(عن النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الاتي ويمنع تداوله)

مستند مطابع الحكومة - ٢٠١٥
نسخة رقم 1 من 1

موقع رقم (٢٠١٢-٣-١٠)

صورة الصك :

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدارس براعم رواد الخليج العالمية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدارس براعم رواد الخليج العالمية الواقعة بمدينة الرياض حي الصحافة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 1,830 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2,549 متر مربع فقط، تقديرياً.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط إثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألفاً ومائتان وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير (22,374,272) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -

21

CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مدرسة رياض أطفال	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الصحافة	عنوان العقار
317807001087	رقم الصك
1441/04/28 هـ	تاريخ الصك
4537-4259	رقم القطعة
1637	رقم المخطط
820	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الأولى بالرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد كريم رقم العضوية 1212886	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية				العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت				مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 1,830 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2,549 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية				الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/05/23 م				تاريخ المعاينة
2022/06/30 م				تاريخ القيمة
2022/07/31 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

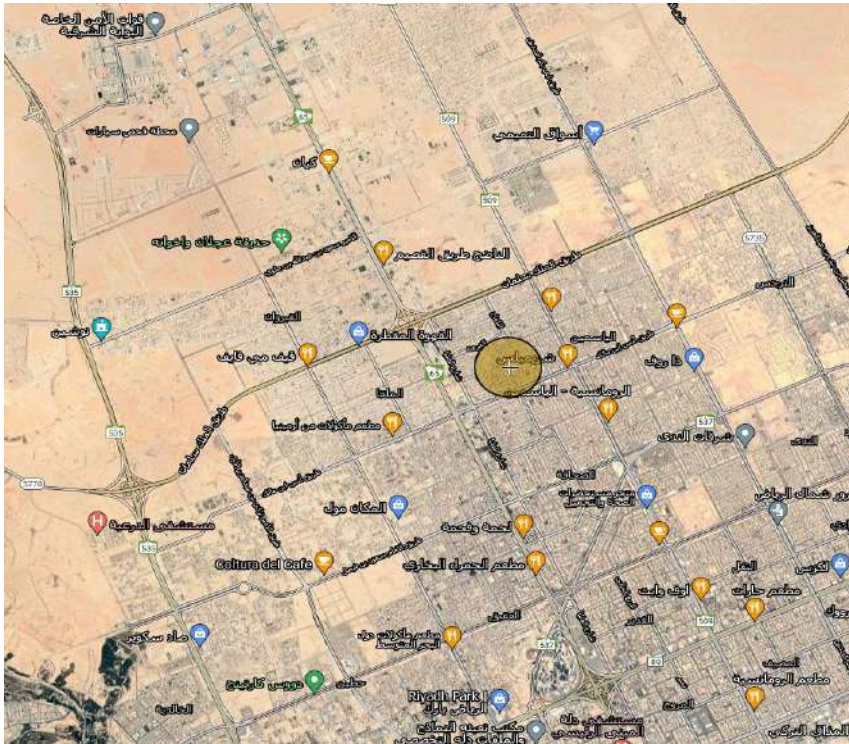
الإحداثيات الجغرافية

N 24.818844

E 46.632183

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الصحافة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **1,830** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **2,549** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 14 م	61 م	شمالاً
قطعة رقم 4528 و 4536	61 م	جنوباً
شارع عرض 15 م	30 م	شرقاً
شارع عرض 36 م	30 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري	861	قبو
تجاري	924	دور ارضي
تجاري	924	دور اول
خدمات	20	خدمات
2,549 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
7 سنوات		عمر البناء

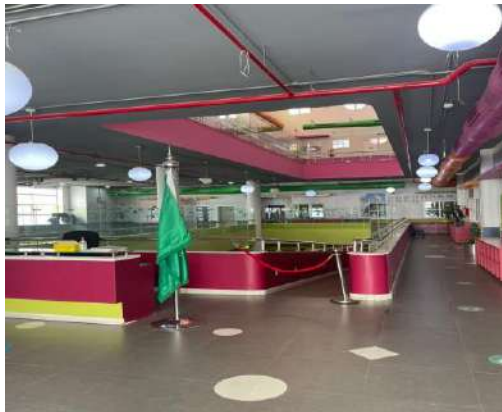
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الصحافة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على بالقرب من طريق أنس بن مالك على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الصحافة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية نظرا لوفرة العرض
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	سكني تجاري	1,654	36م-15م	2	الياسمين	7,500	حد
2	سكني تجاري	2,681	36م-18م-18م	3	الياسمين	7,200	حد
3	سكني تجاري	3,100	36م-20م-15م	3	الصحافة	7,000	حد



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	7,000	حد	7,200	حد	7,500	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	700-	%10-	720-	%10-	750-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
6,300		6,480		6,750		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	سكني تجاري	%5-	سكني تجاري	%0	سكني تجاري	سكني تجاري	الاستخدام
%10	3,100	%5	2,681	%0	1,654	1,830	مساحة الأرض (م2)
%5-	م36-م20-م15	%5-	م36-م18-م18	%5	م36-م15	م36-م14-م15	عرض الشارع
%0	الصحافة	%10-	الياسمين	%10-	الياسمين	الصحافة	الحي
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%5		%15-		%5-		مجموع التسويات	
6,615		5,508		6,413		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
6,179		6,200				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
						صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	1,830.00	6,200	11,346,000
القبو	861.00	2,200	1,894,200
دور ارضي	924.00	1,800	1,663,200
دور اول	924.00	1,800	1,663,200
غرفة كهرب	20.00	1,200	24,000
إجمالي مساحة المباني م2			2,729.00
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			5,244,600
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			7
العمر المتبقي للعقار (سنة)			33
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			18%
قيمة المباني بعد الاهلاك			4,326,795
قيمة الارض (ريال سعودي)			11,346,000
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			15,672,795
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			15,700,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

1,550,000	إجمالي الدخل
%0	المصاريف التشغيلية

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنة
1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,550,000	1,550,000	775,000	أجمالي الدخل
%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	الاشغال
1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,550,000	1,550,000	775,000	الدخل الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,550,000	1,550,000	775,000	صافي الدخل
%7.50													معدل الرسملة
23,882,917													قيمة العقار
25,674,135	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,550,000	1,550,000	775,000	صافي التدفق النقدي للعقار
%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	القيمة الحالية
0.37	0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	1.00	
9,461,076	722,782	791,446	866,634	948,964	966,619	1,058,448	1,159,001	1,269,106	1,389,671	1,415,525	1,550,000	775,000	القيمة الحالية للنقود
22,374,272													القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة ثلاثة عشر سنة للطرفين)

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الثالثة عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط إثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألفاً ومائتان وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير	22,374,272 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/gjs/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم المبنى	شماره الرياست	اسم المبنى	شماره الرياست
4537	1637/س	4537	1637/س

البيوت 1- سكني / تجاري / مكتبي
* منطقة التقسيم م 111 *

إستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 50% طابق علوية
الحد الأقصى لعمود البناء	1.2
الحد الأقصى لعمق التطوير (بحسب موقع الأرض)	بحسب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%

إستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأدنى للارتفاعات	لا يقل الارتفاع عن 6 متر على الشوارع عرضها 30 متر وأكثر
إستعمال المسموح به <td>سكني / تجاري / مكتبي</td>	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 50% طابق علوية
الحد الأقصى لعمود البناء	2.225
الحد الأقصى لعمق التطوير (بحسب موقع الأرض)	لا يتجاوز عمق البناء وارتفاع ثلاثة أدوار ونصف عن 30 متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وبالنسبة إلى حق الأرض يكون ارتفاع دورين ونصف واستعمال سكني (شقق سكنية)
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60% للحدود الأرضية - 75% للحدود المتكررة

جهة الشوارع الرئيسية	جهة الشوارع الفرعية
لا يقل الارتفاع عن 6 متر	لا يقل الارتفاع عن 3 متر

البيوت 2 - شقق سكنية
* النظام المظهر ضمن السقف التجاري 30متر *

إستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 50% طابق علوية
الحد الأقصى لعمود البناء	2.225
الحد الأقصى لعمق التطوير (بحسب موقع الأرض)	لا يتجاوز عمق البناء وارتفاع ثلاثة أدوار ونصف عن 30 متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وبالنسبة إلى حق الأرض يكون ارتفاع دورين ونصف واستعمال سكني (شقق سكنية)
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60% للحدود الأرضية - 75% للحدود المتكررة

جهة الشوارع الرئيسية	جهة الشوارع الفرعية
لا يقل الارتفاع عن 6 متر	لا يقل الارتفاع عن 3 متر

الشروط الخاصة

صوابط الدخول
مواقف للسيارات

♦ يمنع دمج الطابق التجارية مع الطابق السكنية المظاهرة لها لتصبح تجاري بالكامل، ويسمح بدمج الطابق التجارية مع الطابق السكنية المظاهرة لها لتصبح سكني فقط.
♦ اشتراطات مواقف للسيارات

الرخصة:

المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

رقم الطلب: ١٤٣٣/٧٧٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣.٠٤.١١
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٤.٠٤.١١
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

شركة الخليج للتدريب والصناعات والتقنية المحدودة
١٠٩٠١٠٣٣٧
٧١٠١٧٠٢٠١٥
٥٥٣٧ و ٥٥٣٨
شارع عبد الله بن مسعود
حي الصفاة
٢٤١٨٢١ م/٢

رقم المخطط التنظيمي: ١٣٣٧
رقم المقاس:
نوع البناء:
النطاق العمراني: منطقة ١

رقم البناء: ١٠٩٠١٠٣٣٧
رقم المخطط: ٥٥٣٧ و ٥٥٣٨
الشارع: شارع عبد الله بن مسعود
حي: حي الصفاة
مساحة الأرض: ٢٤١٨٢١ م/٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإستعداد
شمال ١٢	٥٥	٢٨	
شرق ١٢	٢٧	٣	
جنوب ٢١	٩١	٢	
غرب ٣٦	١٧	٢٠	

مكونات البناء

عدد الوحدات	المساحة	الإستعداد
٠	٩٨١,٠٠	خدمات
١	٩٢٤,٠٠	تسليم
١	٩٢٤,٠٠	تسليم
٠	٢٠٠,٠٠	غرفة كهرباء
٠	٩٠٦,٠٠	خدمات

الجهة

تور أرضي

تور دول

غرفة كهرباء

أسوار

الكتيب المصمم: أحمد الاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٥٠١
سنة الرسم: ١٤٣٣ و ١٤٣٤

رقم النظام: ١١
رقم المشروع: ٣٣٠٠٨٣٠١٠٩
تاريخ: ١٤٣٣.٠٤.١١

ملاحظات:

- المالك الهندسي: بدون مبالغ: رقم الترخيص: ٣٣٠٠٨٣٠١٠٩ تاريخ الفحص: ١٤٣٣.٠٤.١١ نوع البناء: سطح . الرخصة عبارة عن تعديل .
- مخطط القنن المعماري رقم: ١٤٣٣/٧٧٧ تاريخ: ١٤٣٣.٠٤.١١ والمسائل من بلدية شرق الرياض العربية .
- إعداد مخطط: ١٠ جهة المراجع: المهندس/الفرحان بن محمد ٣٦ يتسلمه كموافق مبررات .
- الاعمال والمخرج: ٣ تذاوير الهندسية في ضوء فحص المصاري مع عمل أسوار جهة التذاوير العامة والمعماريين .
- أعلى صرافة بموجب: أمانة مخططات المدن والصناعة مع نقل ملكات دار الفرائض للاستشارات الهندسية وبناء منطقة الرياض .
- تمت الموافقة على خطة رخصة اطلاق بموجب مخططات المصداق من أجل وزارة الداخلية والتعاون مع بلدية الرياض العامة للدراسات والتأسيس .

ملاحظات:

١- تحت تصرف الجهة على خطة رخصة اطلاق بموجب مخططات المصداق من أجل وزارة الداخلية والتعاون مع بلدية الرياض العامة للدراسات والتأسيس .

أمانة منطقة الرياض

مدير عام التخطيط العمراني
م/مساعدة مدير عام المحيا

مدير إدارة الشؤون
م/عالي بن أحمد التركي



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]

رقم: ٣١٧٨٠٧٠٠١٠٨٧
 التاريخ: ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ

كتابة العدل بشمال الرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٤٥٢٩ و قطعة الأرض ٤٥٣٧ من البلك رقم ٨٢٠ من المخطط رقم ١٦٢٧ الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٤ م بطول: (٦١) واحد و ستون متر
 جنوباً: قطعة رقم ٤٥٢٨ و ٤٥٣٦ بطول: (٦١) واحد و ستون متر
 شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 غرباً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٣٠) ثلاثون متر

ومساحتها: (١٨٣٠) ألف و ثمانمائة و ثلاثون متر مربعاً فقط حسب المخطط

والمستند في إفرازها على الصك الصادر من مكتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٧١٠١٠٧٠٢٠١٩٥ في ١٦ / ٣ / ١٤٣٢ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المعيزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١٩ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ.

بشمن وقدره ١١٢٧٠٩١٢٧ أحد عشر مليوناً و مئتين و ستة ألفاً و مائة و ثلاثون ريالاً وعليه جرى التصديق

تحريراً في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
 عبد الإله بن حمد بن علي المبارك

وزارة العدل
 كتابة العدل بشمال الرياض
 كاتب العدل محمّد ريم (٧)

نسخة من هذا الصك محفوظة لدى كاتب مصلحة شمال الرياض في مكتبه
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويتمتع كفايته)
 نموذج - صك - ٩١ - ٩١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٢٣١٥

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدارس رواد الخليج العالمية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

المقررين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدارس رواد الخليج العالمية الواقعة بمدينة الدمام حي الزهور، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **20,213** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **25,797** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائتان وسبعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وسبعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير (270,383,707) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مدرسة	العقار موضوع التقييم
الدمام - حي الزهور	عنوان العقار
230108023590 - 730112017899 - 330113016485 - 630106028707	رقم الصك
1441/4/27 هـ - 1441/4/27 هـ - 1441/4/27 هـ - 1441/4/27 هـ	تاريخ الصك
25 - 26 - 27 - 1/30 - 29 - 1/28	رقم القطعة
1 / 41	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميّزة الثانية	المالك
الدمام	كتابة العدل
تجاري سكني	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد كريم رقم العضوية 1212886	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية				العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت				مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 20,213 متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني 25,797 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء.				الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية				الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/05/23 م				تاريخ المعاينة
2022/06/30 م				تاريخ القيمة
2022/07/31 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2020 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الدمام
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



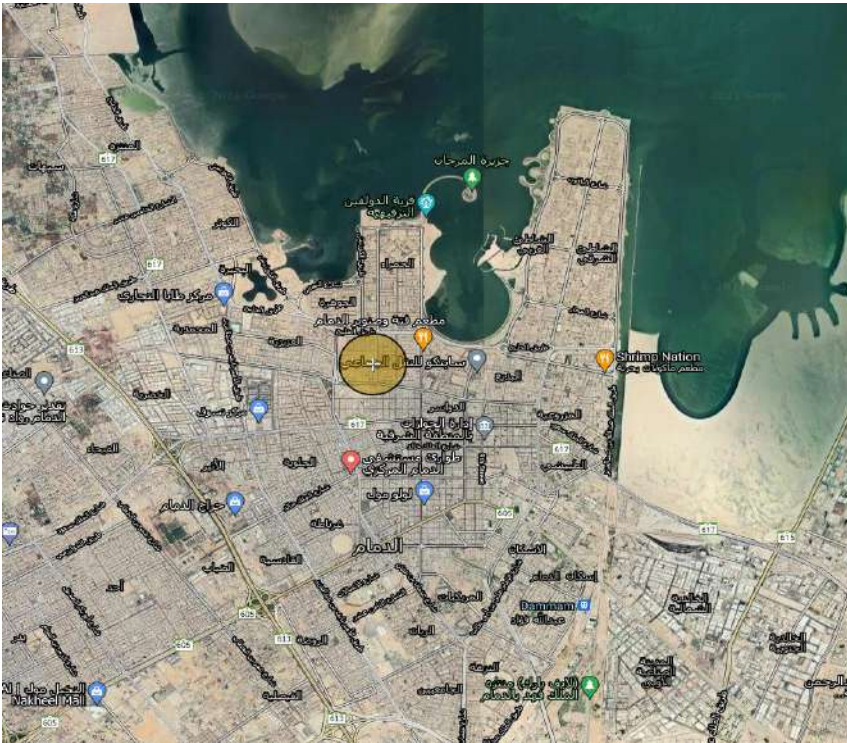
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

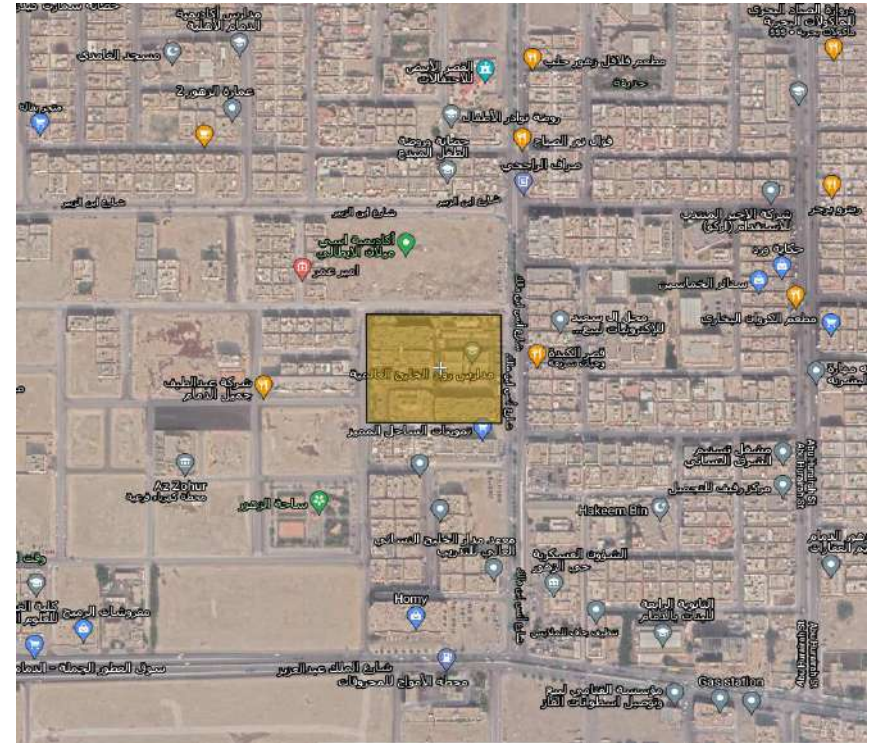
الإحداثيات الجغرافية	
N 26.453161	E 50.087905

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الدمام - حي الزهور.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **20,213** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **25,797** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 630106028707

الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 20 متر	150 م	شمالاً
القطعة رقم 28 والقطعة رقم 29	75 + 45 + 75 م	جنوباً
شارع عرض 30 متر	90 م	شرقاً
شارع عرض 20م	45 م	غرباً

الحدود والأطوال للصك رقم 330113016485

الحد	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 28 / 1	75 م	شمالاً
قطعة رقم (32 / أ) ورقم (32/ب) ورقم (32/ج)	75 م	جنوباً
قطعة رقم 29	40 م	شرقاً
شارع عرض 20م	40 م	غرباً

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **20,213** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **25,797** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للرقم 730112017899

الحد	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 27	75 م	شمالاً
قطعة رقم 31	75 م	جنوباً
شارع عرض 30.50 متر	45 م	شرقاً
قطعة رقم 30	45 م	غرباً

الحدود والأطوال للرقم 230108023590

الحد	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 26	75 م	شمالاً
قطعة رقم 1/30	75 م	جنوباً
قطعة رقم 27 وجزء من القطعة رقم 29	50 م	شرقاً
شارع عرض 20م	50 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
25,797	تجاري سكني	قبو وطابق أرضي ودور أول ودور ثاني
25,797 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
11 سنة		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

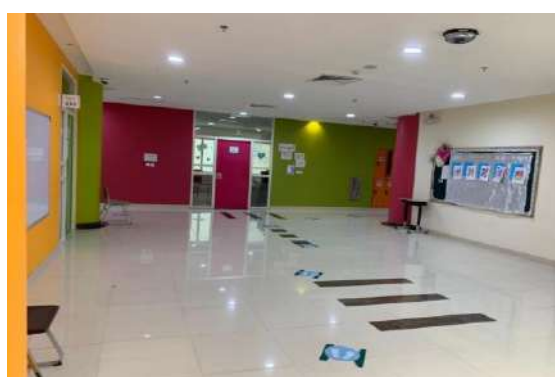
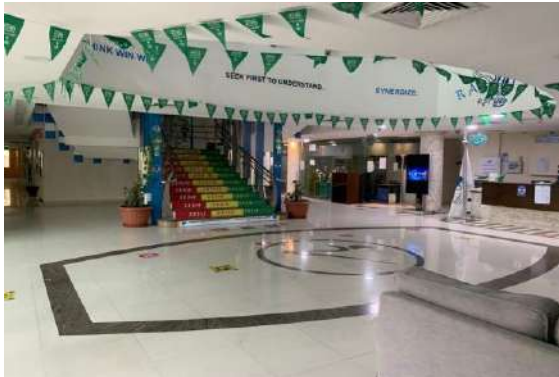
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الدمام بحي الزهور ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق أنس ابن مالك على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الزهور والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	1,000	30م	1	حي الزهور	2,900	حد
2	تجاري	1,000	30م	1	حي الزهور	2,800	حد



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	2,800	حد	2,900	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	280-	%10-	290-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
2,520		2,610		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	تجاري	%5-	تجاري	سكني تجاري	الاستخدام
%15-	1,000	%15-	1,000	20,213	مساحة الأرض (م2)
%0	3	%0	3	3	عدد الأدوار
%10	30م	%10	30م	30م-20م-20م	عرض الشارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		مجموع التسويات	
2,268		2,349		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		2,309		صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
		2,300		صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
46,489,900	2,300	20,213	الأرض
7,623,000	2,200	3,465	القبو
18,285,000	2,300	7,950	الدور الارضي
14,899,400	2,300	6,478	الدور الاول
16,527,800	2,300	7,186	الدور الثاني
1,651,400	2,300	718	الدور الثالث
658,500	1,500	439	اخرى
26,236.00	إجمالي مساحة المباني م2		
59,645,100	اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)		
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
11.0	عمر العقار الحالي (سنة)		
29.0	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
%28	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
43,242,698	قيمة المباني بعد الاهلاك		
46,489,900	قيمة الارض (ريال سعودي)		
89,732,598	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
89,700,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

18,948,750	إجمالي الدخل
%0	المصاريف التشغيلية

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنة	
21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,133,778	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	19,659,328	18,948,750	18,948,750	أجمالي الدخل	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال	
21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,133,778	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	19,659,328	18,948,750	18,948,750	الدخل الفعلي	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية	
21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,133,778	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	19,659,328	18,948,750	18,948,750	صافي الدخل	
7.50%													معدل الرسملة	
291,968,653													قيمة العقار	
313,866,302	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,133,778	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	19,659,328	18,948,750	18,948,750	صافي التدفق النقدي للعقار	
9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.36	0.39	0.42	0.46	0.50	0.55	0.60	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل الخصم	
111,590,370	8,486,058	9,249,804	10,082,286	10,989,692	11,560,900	12,145,909	13,239,041	14,430,555	15,729,305	16,546,863	17,384,174	18,948,750	القيمة الحالية للنقود	
270,383,707													القيمة السوقية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة ثلاثة عشر سنة للطرفين)

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.75% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.75% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الثالثة عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
270,383,707 ريال	فقط مائتان وسبعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وسبعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

صورة انظمة البناء:



بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بالدمشق

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٢٥ وقطعة الأرض ٢٦ وقطعة الأرض ٢٧ من المخطط رقم ٤١ / ١ الواقع في حي الزهور بمدينة
الدمشق،

وحدودها وأصولها كماالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٨ والقطعة رقم ٢٩
بطول ٤٥ متر ثم يتعدل للغرب بطول ٧٥ متر
شرقاً: شارع عرض ٣٠ متر
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر

بطول: (٩٥٠) مائة وخمسون متر
يبدأ من الشرق بطول ٧٥ متر ثم ينكسر الى الشمال
بطول: (٩٠) تسعون متر
بطول: (٤٥) خمسة واربعون متر

ومساحتها: (١٠٠٩٩) عشرة آلاف وتسعة وتسعون متر مربعاً فقط بناء على خطاب الامانة رقم ٢٣٩٣ / ٢٤٢٣ /
س ١٥ في ٢٤ / ٤ / ١٤٢٦ هـ والتشيد برقم ٢٠٩٨ في ٢٤ / ٤ / ١٤٢٦ هـ.

المسوحة بالصلك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠١٠٦٠٢٨٩٠ في ٢٦ / ٤ / ١٤٤١ هـ.

هي في ملك شركة المخازن المعيزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بتمن وقدره
٦٨٤٤٥٧٨٠٤ ثمانية وستون مليوناً واربعمائة وستة واربعمائة ألفاً وخمسمائة وثمانية وسبعون ريالاً واربعمائة
فلات وعليه جرى تحريره في ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتداده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عقابت العدل

عبدالمجيد بن صالح بن محمد الزهراني

وزارة العدل
كتابة العدل بالدمشق
كتب العدل مكتب رقم ٦٦

هذا المخطط وصفيح أو ثلث صلحة منصوص على حدودها في هذا المخطط
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الآتي ويمنع تداوله)

مطبعة مطابع الحكومة - ١٣٣٢٢

نموذج مطابقة - ١٣٣٢٢




الرقم: ٢٣٠١١٣٠١٦٤٨٥
 التاريخ: ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ

وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ٣٠ / ١ من المخطط رقم ٤١ / ١ الواقع في حي الزهور بمدينة الدمام، وحدودها وأصولها كالتالي:
 شمالاً: قطعة رقم ٢٨ / ١ بطول: (٧٥) خمسة وسبعون متر
 جنوباً: قطعة رقم (٣٢ / ١) ورقم (٣٢ / ب) ورقم (٣٢ / ج) بطول: (٧٥) خمسة وسبعون متر
 شرقاً: قطعة رقم ٢٩ بطول: (٤٠) أربعون متر
 غرباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
 ومساحتها: (٣٠٠) ثلاثمائة متر مربعاً فقمم بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٤٣١٣ في ٢١ / ٣ / ١٤٣٤ هـ ومصدره أمانة مدينة الدمام والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٤٧٦٥٢٥٥ في ٢٨ / ٣ / ١٤٣٤ هـ.
 والمستند في إفراجها على السك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٦٢٠٠١٢٢٠٠٤٣٠ في ١٢ / ٦ / ١٤٣٤ هـ.
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ، بشمن وقدره ٢٣٣٢٨٠٦ عشر و٠٠ مليوناً وثلاثمائة و٠٠ اثنين وثلاثون ألفاً وثمانمائة وستة ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
 كتابة العدل بالدمام
 بك عبدعزیز بن محمد

صاحب العدل
 عبد الله بن أحمد بن محمد المانع

هذا المستند وحدة متكاملة، وشعبية أو تلفت صحيفة منه يؤدي إلى عدم صلاحيته المستند
 نسخة مطبوعه - ٣٣٢٢٤
 نموذج: ١٠٣٠١١٣٠١٦٤٨٥

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

DRAFT

المرفقات

صك الملكية:



 الرقم : ٧٣٠١١٢٠١٧٨٩٩
 التاريخ : ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ

وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن القطعة رقم ٢٩ الواقعة في مخطط ٤١ / ١ حي الزهور بمدينة الدمام وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢٧ بطول: (٧٥) خمسة و سبعون متر	جنوباً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٧٥) خمسة و سبعون متر
شرقاً: طريق عرض ٣٠,٥٠ متر بطول: (٤٥) خمسة و اربعون متر	غرباً: قطعة رقم ٣٠ بطول: (٤٥) خمسة و اربعون متر

ومساحتها: (٣٣٦٤) ثلاثة آلاف و ثلاثمائة و اربعة و ستون متر مربعاً فقط بعد خصم مساحة غرفة الكهرباء الواقعة في الركن الجنوبي الشرقي.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٣٠١١١٠٠٤٩٠٧ في ١٤ / ٤ / ١٤٣٣ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ .. بتمن وقدره ٢٧٧٩٩٧١١,٨ إثني عشر و عشرون مليوناً و سبعمائة و تسعة و تسعون ألفاً و سبعمائة و أحد عشر ريالاً و ثمانون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ. ولاعتماده . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


 كاتب العدل
 عبد الله بن محمد بن سعيد السريع


 وزارة العدل
 كتابة العدل بالدمام
 كتب العدل بكتب رقم (١٢)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالجانبي الأيمن ويمنع تقليده)
 صيغة مطابع الحكومة - ٤٠٣٣١٤



 الرقم : ٦٣٠١٠٨٠٢٣٥٩٠
 التاريخ : ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ

وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٨ / ١ من المخطط رقم ٤١ / ١ الواقع في حي الزهور بمدينة الدمام وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢٦ بطول: (٧٥) خمسة و سبعون متر	جنوباً: قطعة رقم ١ / ٣٠ بطول: (٧٥) خمسة و سبعون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٧ وجزء من القطعة رقم ٢٩ بطول: (٥٠) خمسون متر	غرباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها: (٣٧٥٠) ثلاثة آلاف و سبعمائة و خمسون متر مربع فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٤٣١٣ في ٢١ / ٣ / ١٤٣٤ هـ ومصدره أمانة مدينة الدمام والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٤٧٦٥٢٢٥ في ٢٨ / ٣ / ١٤٣٤ هـ والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٣٠١٢٢٠٠١٦٣٠ في ١٢ / ٦ / ١٤٣٤ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ .. بتمن وقدره ٢٥٤١٥٨٥٠ خمسة و عشرون مليوناً و أربعمائة و خمسة عشر ألفاً و ثمانمائة و خمسون ريالاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٤ / ١٤٤١ هـ. ولاعتماده . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


 كاتب العدل
 عطية بن سعد بن علي السهيبي


 وزارة العدل
 كتابة العدل بالدمام
 كتب العدل بكتب رقم (١٢)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالجانبي الأيمن ويمنع تقليده)
 صيغة مطابع الحكومة - ٤٠٣٣١٤

المرفقات

رخصة البناء :

[illegible]

رقم البطاقة	رقم البيت	رمز الاستخدام	رقم صندوق المالك	نوع صندوق المالك	تاريخه
٠٠٢٥	٠٠٠٠٠	(س) ١١	٤/٢٤٨	صندوق	٢٩٤/٠٥/٢٨
٠٠٢٦	٠٠٠٠٠	(س) ١١	٤/٢٤٨	صندوق	٢٩٤/٠٥/٢٨
٠٠٢٧	٠٠٠٠٠	(س) ١١	٤/٢٤٨	صندوق	٢٩٤/٠٥/٢٨
٠٠٢٨	٠٠٠٠٠	(س) ١١	٢٣٠١٠٦٠٠٢٩٩٦	صندوق	٢٩٧/١٢/٢٩
٠٠٢٩	٠٠٠٠٠	(س) ١١	٢٣٠١٠٦٠٠٢٩٩٦	صندوق	٢٩٧/١٢/٢٩

المنطقة	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
المنطقة	٦٠٠ * ٦٠٠	٤٠٠ * ٦٠٠	٤٠٠ * ٦٠٠	٤٠٠ * ٦٠٠
الجهة	شمال	جنوب	شمال	جنوب
الحدود	٤٠٠ م	٤٠٠ م	٤٠٠ م	٤٠٠ م
الارتفاع	٤٠٠ م	٤٠٠ م	٤٠٠ م	٤٠٠ م

[illegible][illegible]

<p>المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية إدارة المنطقة الشرقية بلدية وسط النعجم وحدة إنشاء بـ</p>		<p>رقم الرخصة : ١٠٣٩٧ / ١٠٣٩٧ تاريخها : ١٣٩٧ ملاحظتها : تحت سويت نوعها : إقامة</p>			
<p>الاسم : رقم الهوية : الهوية : الهوية : الهوية : الهوية :</p>		<p>مضمونها : ١٥٠ - ملكية وسط النعجم الفرع : الخط : ١٠٣٩٧ / ١٠٣٩٧ النام : ١ - ١ - خطيب الأرض الخاصة (أ) جوي ويحوي مكتب خطيب لندن</p>		<p>الملك : تاريخها : ١٣٩٧ متر مربع : ١٣٩٧</p>	

[illegible]

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرض	تحت	3465.00	موائل
أرض	تحت	718.00	موائل
أرض	مخطط واحد	3271.00	تعليمي
أرض	تحت	573.00	خدمات
دور اول	تحت	1968.00	تعليمي
دور ثاني	تحت	2471.00	تعليمي
دور	تحت	125.00	دور

إجمالي المساحة: 17880.00

[illegible]

[illegible][illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD
AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدارس رواد الخليج العالمية)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدارس رواد الخليج العالمية الواقعة بمدينة الرياض حي المغررات، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 15,960 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 39,028 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط مائتان وأربعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وستة وخمسون ريالاً سعودياً لا غير (234,929,856) ريال سعودي، الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية/121000038

اليد



CENTURY 21
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

المخلص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مدرسة رياض أطفال	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي المغرقات	عنوان العقار
417807001085 - 417807001086	رقم الصك
28 / 4 / 1441 هـ - 28 / 4 / 1441 هـ	تاريخ الصك
1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8	رقم القطعة
3309	رقم المخطط
1	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الأولى بالرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوریدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد کریم رقم العضوية 1212886	الولید بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلین بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاریخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية				العمیل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت				مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 15,960 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 39,028 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية				الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسبة حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/05/23 م				تاريخ المعاينة
2022/06/30 م				تاريخ القيمة
2022/07/31 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2020 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

الأصل موضوع التقييم

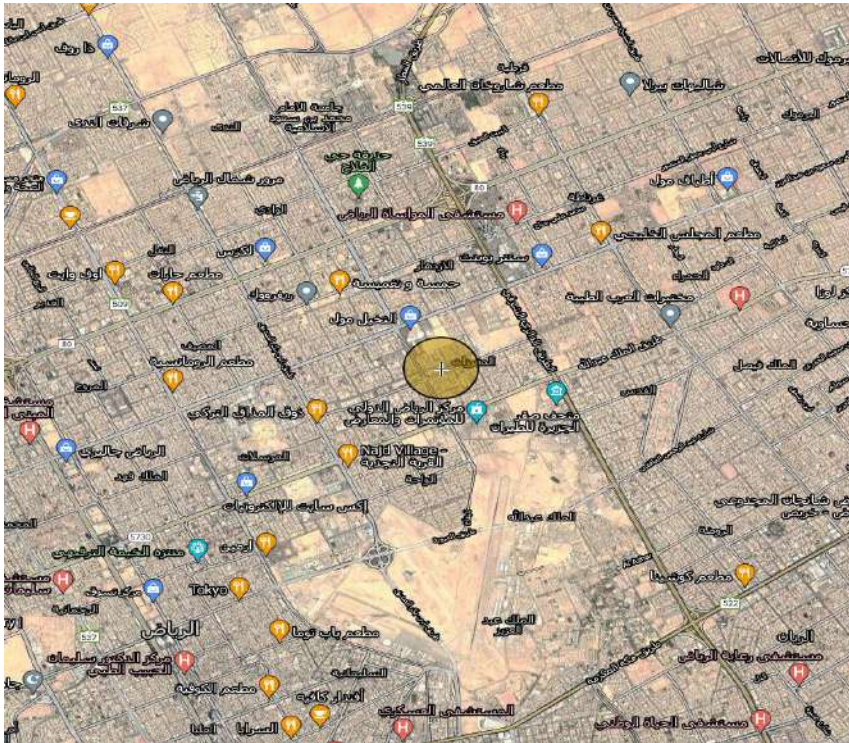
الإحداثيات الجغرافية

N 24.761158

E 46.720111

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي المغرقات.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **15,960** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **39,028** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 417807001086

الحد	الطول	الاتجاه
ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م	73.09 م	شمالاً
ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م	73.09 م	جنوباً
ممر مشاة 20م	110 م	شرقاً
قطعة 5 وقطعة 6	110 م	غرباً

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **15,960** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **39,028** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 417807001085

الحد	الطول	الاتجاه
ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م	72 م	شمالاً
ممر مشاة 20م يلية شارع عرض 36م	72 م	جنوباً
قطعة رقم 3 ورقم 4	110 م	شرقاً
مشاة عرضة 10م + القطعة رقم 9	110 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
مواقف	15,143.00	قبو
تعليمي	7,537.00	دور ارضي
تعليمي	7,957.00	دور اول
تعليمي	7,957.00	دور ثاني
غرفة كهرب	33.60	غرفة كهرب
خدمات	15,143.00	اسوار
39,028 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
11 سنة		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المغرقات ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على بالقرب من عثمان بن عفان على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المغرقات والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	1,125	36	1	حي المغرقات طريق الامير مقرن بن عبد العزيز	7,300	حد
2	تجاري سكني	4,645	36م-20م-15م	3	حي المغرقات طريق جرير بن عبدالله البلجي	6,300	حد
3	تجاري	1,650	36م-30م-15م	3	حي المغرقات طريق نهر النيل	7,300	حد



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	7,300	حد	6,300	حد	7,300	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	730-	%10-	630-	%10-	730-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
6,570		5,670		6,570		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	تجاري	%10	تجاري سكني	%0	تجاري	تجاري	الاستخدام
%20-	1,650	%15-	4,645	%25-	1,125	15,960	مساحة الأرض (م2)
%5-	م36-م30-م15	%0	م36-م20-م15	%10	36	م36-م36	عرض الشارع
%0	3	%5	3	%10	1	2 وممر	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%25-		%0		%5-		مجموع التسويات	
4,928		5,670		6,242		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
5,613						صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
5,600						صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
89,375,440	5,600	15,959.90	الأرض
33,314,600	2,200	15,143.00	القبو
17,335,100	2,300	7,537.00	الدور الارضي
18,301,100	2,300	7,957.00	الدور الاول
18,301,100	2,300	7,957.00	الدور الثاني
40,320	1,200	33.60	غرفة كهرب
38,627.60	إجمالي مساحة المباني م ²		
87,292,220	اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)		
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
10	عمر العقار الحالي (سنة)		
30	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
%25	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
65,469,165	قيمة المباني بعد الاهلاك		
89,375,440	قيمة الارض (ريال سعودي)		
154,844,605	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
154,800,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

16,275,000	إجمالي الدخل
%0	المصاريف التشغيلية

السنة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
أجمالي الدخل	8,137,500	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
الاشغال	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي	8,137,500	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	8,137,500	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
معدل الرسملة	%7.50												
قيمة العقار	250,770,625												
صافي التدفق النقدي للعقار	8,137,500	16,275,000	16,275,000	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	269,578,422
القيمة الحالية	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50	%9.50
	1.00	1.00	0.91	0.83	0.76	0.70	0.64	0.58	0.53	0.48	0.44	0.40	0.37
القيمة الحالية للنقود	8,137,500	16,275,000	14,863,014	14,591,543	13,325,610	12,169,507	11,113,705	10,149,502	9,964,123	9,099,656	8,310,188	7,589,213	99,341,295
القيمة السوقية للعقار	234,929,856												

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة اربع عشر سنة للطرفين)

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الرابعة عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط مائتان وأربعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وستة وخمسون ريالاً سعودياً لا غير	234,929,856 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم البلدية	البلدية	اسم الحي	المقرات
رقم المخطط	3309	رقم القطعة	4

البديل 1 - سكني / تجاري / مكتبي (منطقة التقسيم م 111)

الاستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 50% ملاحق علوية
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2
الحد الأقصى لعقود التطوير (حسب موقع الأرض)	يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%
الحد الأدنى للارتدادات	وجه الشوارع الرئيسية: 6 متر بحد أدنى وجه المجاورين (الجانبين والخلفي): 2 متر وجه الشوارع الفرعية: 1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين

البديل 2 - شقق سكنية (النظام المتطور ضمن العمق التجاري 30متر)

الاستعمال المسموح به	شقق سكنية
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + دورية + 50% ملاحق علوية
الحد الأقصى لمعامل البناء	2.225
الحد الأقصى لعقود التطوير (حسب موقع الأرض)	لا يتجاوز عمق البناء بارتفاع ثلاثة ادوار ونصف عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وبالقرب عمق الأرض يكون بارتفاع دورين ونصف واستعمال سكني (شقق سكنية)
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60% للدور الأرضي - 75% للدور المنكورة
الحد الأدنى للارتدادات	وجه الشوارع الرئيسية: 6 متر وجه المجاورين (الجانبين والخلفي): 2 متر وجه الشوارع الفرعية: خمس عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار

الاشتراطات العامة

مواصفات الدمج	مواصفات السيارات
♦ يمنع دمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظاهرة لها لتصبح تجاري بالكامل، ميسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظاهرة لها لتصبح سكني فقط *	♦ اشتراطات مواقف السيارات *

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

الصك:

الرقم: ٤١٧٨٠٧٠١٠٨٦ / ٤ / ٢٨ هـ
التاريخ: ١٤٤١ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
مكتب العدل بشمال الرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥ وقطعة الأرض ٦ وقطعة الأرض ٧ وقطعة الأرض ٨ من البلك رقم ١ من المخطط رقم ٢٣٠٩ الواقع في حي المغربات بمدينة الرياض.

وحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مشاة عرضة ٢٠ متر يليه شارع ٣٦ م بطول: (٧٢) اثنين و سبعون متر
جنوباً: مشاة عرضة ٢٠ متر يليه شارع ٣٦ م بطول: (٧٢) اثنين و سبعون متر
شرقاً: قطعة رقم ٣ ورقم ٤ بطول: (١١٠) مائة و عشرة متر
غرباً: مشاة عرضة ١٠ متر + القطعة رقم ٩ بطول: (١١٠) مائة و عشرة متراً

ومساحتها: (٧٩٢٠) سبعة آلاف و تسعمائة و عشرون متراً مربعاً فقط.

والمتسند في إفراجها على البنك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٧٨١٢٠٠٨٧٤ في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ.

بتمن وقدره ٥٨٣٩٠٢٠٤ ثمانية و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعون ألفاً و مئتين و أربعة ريال (جزء من شيك) وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
مكتب العدل بشمال الرياض
عبدالله بن محمد بن علي المباركة

ملاحظة: هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تكثيره. (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تكثيره.)

الرقم: ٤١٧٨٠٧٠١٠٨٦ / ٤ / ٢٨ هـ
التاريخ: ١٤٤١ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
مكتب العدل بشمال الرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ١ وقطعة الأرض ٢ وقطعة الأرض ٣ وقطعة الأرض ٤ من البلك رقم ١ من المخطط رقم ٢٣٠٩ الواقع في حي المغربات بمدينة الرياض.

وحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة ٢٠ متر يليه شارع عرض ٣٦ م بطول: (٧٣٠٩) ثلاثة و سبعون متر و تسعة سنتيمتر
جنوباً: ممر مشاة ٢٠ متر يليه شارع عرض ٣٦ م بطول: (٧٣٠٩) ثلاثة و سبعون متر و تسعة سنتيمتر
شرقاً: ممر مشاة ٢٠ متر بطول: (١١٠) مائة و عشرة متر
غرباً: قطعة ٥ وقطعة ٦ بطول: (١١٠) مائة و عشرة متراً

ومساحتها: (٨٠٣٩٩) - فقط حسب المخطط.


والمتسند في إفراجها على البنك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٧٨٠٧٠١٠٨١ في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة المخازن المميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ.

بتمن وقدره ٥٩٢٧٤١٦٦ تسعة و خمسون مليوناً و مئتين و أربعة و سبعون ألفاً و مائة و ستة و ستون ريال (جزء من شيك) وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ٤ / ١٤٤١ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
مكتب العدل بشمال الرياض
عبدالله بن محمد بن علي المباركة

ملاحظة: هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تكثيره. (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تكثيره.)



الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٧/٢٧٤٧.٣
تاريخ الرخصة: ١٤٣٧.٥.١٠
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨.٥.٣١
نوع الرخصة: إصدار

رسم مجمع مدارس

اسم المالك: شركة املاك للتطوير والتطوير العقاري
تاريخه: ١٠.١٠.٢٠٢٣

تاريخه: ١٤٣٨.٥.٢٧

رقم المخطط التنظيمي: ٧٧.٩

رقم المخطط: ١٤٣٧.٥.١١

نوع البناء: ملح

المنطقة العمرانية: مرحلة ١

الخصخصة

رقم المخطط: ٧١.١٠.٦٠.١٢٣٤

من الى: من الى

تاريخ الاخير: مقرر من حد العزل

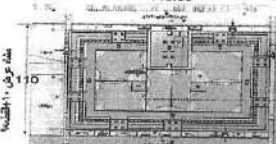
حي مرقن: حي مرقن

مساحة الأرض: ٢م ١٥٩٩.٩

مخطط الأسوار: ٣٦٥ م / ط

مساحة ٢٠.٠٠ يله شارع ٣٦

١٤٨.٠٠



الجهة	الحدود	الامتداد
شمال	مشار ٢٠ يله شارع ٣٦	١٤٨.٠٠
شرق	من مساحة عرض ٢٠	١١٠
جنوب	مشار ٢٠ يله شارع ٣٦	١٤٨.٠٠
غرب	مشار عرض ١٠+١٠	١١٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
قبو	٠	١٥١٢.٠٠	مواقف
دور ارضي	١	٧٨٧.٠٠	تعليمي فصول
دور اول	١	٧٨٧.٠٠	تعليمي فصول
دور ثاني	١	٧٨٧.٠٠	تعليمي فصول
غرفة كورنيش	١	٣٣.٠٠	غرفة كورنيش
اسوار	١	٣٢٤.٠٠	خدمات

ملاحظات:

- الرخصة تشمل الاموال المالي برقم ٣٢٠.٠٠٠.٠٠٠ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠ مبلغ ١٣٣٧.٠٠٠ يله اضافة مكرات البناء.
- موجب القبول السعني رقم ١٤٣٧/٢٧٤٧.٣ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠ الصادرين بآلية المعاينة والتقرير السعني رقم ١٤٣٧/٢٧٤٧.٣ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠
- لا يلزم تسديد مساهلة ١٠٠٠.٠٠٠ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠
- موجب مرسومات والنموذج واداءات امانة لتفصيل.
- عدم اتمام المخططات بموجب خطاب وزارة التربية والتعليم والادارة التعليمية لادارة البناء البلدية والتصديق.
- عدم التوافق مع المخططات الفنية لمراسم وتصاميم المخطط بآلية المعاينة والتقرير السعني رقم ١٤٣٧/٢٧٤٧.٣ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠
- الالتزام بالمراسم والادارة التعليمية والتكليفات في جودت في التصميم والمخططات الهندسية قبل تنفيذ.
- موجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٠٣٧ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠
- موجب اتخاذ القرار رقم ١٤٣٧/٢٧٤٧.٣ تاريخ ١٤٣٧.٥.١٠
- الرخصة تشمل القطع اموال ١٠٠.٠٠٠

ملاحظات:

رقم المخطط: ٧١.١٠.٦٠.١٢٣٤

من الى: من الى

تاريخ الاخير: مقرر من حد العزل

حي مرقن: حي مرقن

مساحة الأرض: ٢م ١٥٩٩.٩

ملاحظات:

رقم المخطط: ٧١.١٠.٦٠.١٢٣٤

من الى: من الى

تاريخ الاخير: مقرر من حد العزل

حي مرقن: حي مرقن

مساحة الأرض: ٢م ١٥٩٩.٩

[illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مدرسة الفارس العالمية - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مدرسة الفارس العالمية الواقعة بمدينة الرياض حي التعاون، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **16,500** متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **36,835** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره **فقط مائة وخمسة وأربعون مليوناً ومائة وستون ألفاً وتسعمائة وأربعة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير (145,160,934) ريال سعودي**،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مدرسة	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي التعاون	عنوان العقار
398514001975	رقم الصك
1442/08/03 هـ	تاريخ الصك
18	رقم القطعة
1822/س	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الأولى بالرياض	كتابة العدل
مرفق تعليمي (بنين)	إستخدام الأرض - نظام البناء

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد كريم رقم العضوية 1212886	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية				العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت				مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض 16,500 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 36,835 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				أصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية				الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/05/23 م				تاريخ المعاينة
2022/06/30 م				تاريخ القيمة
2022/07/31 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

نطاق البحث

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

طبيعة و مصادر المعلومات

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

نوع التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

قيود إستخدام التقرير

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

المعايير المتبعة

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

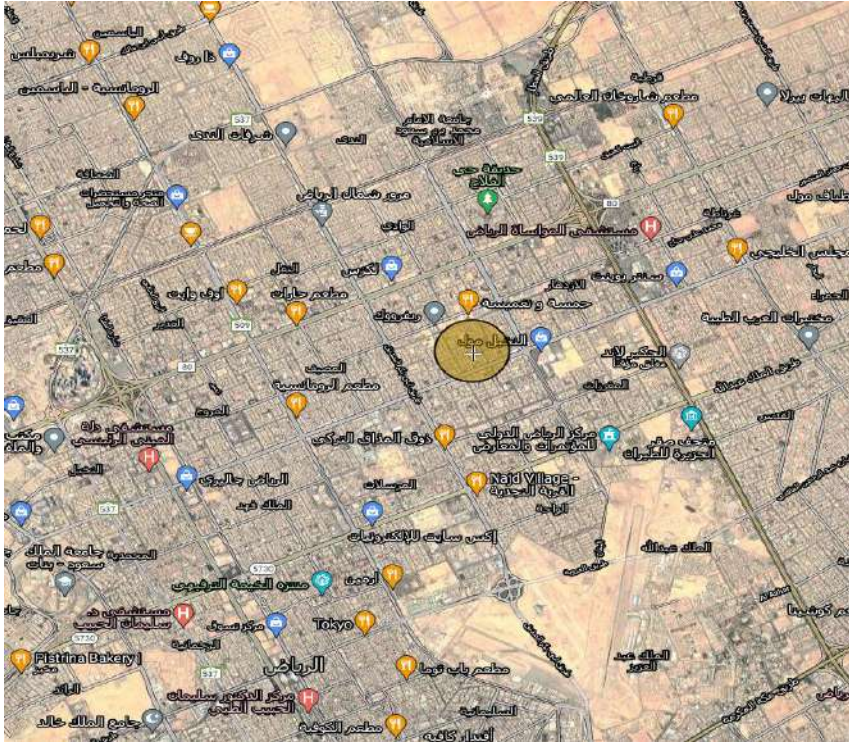
N 24.768128

E 46.704032

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي التعاون.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مدارس بمساحة إجمالية للأرض **16,500** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني **36,835** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 20 م	150 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	150 م	جنوباً
شارع عرض 20 م	110 م	شرقاً
شارع عرض 20 م	110 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
مواقف	10,330.00	قبو
تعليمي فصول	8,731.00	دور ارضي
تعليمي فصول	8,887.00	دور اول
تعليمي فصول	8,887.00	دور ثاني
غرفة كهرباء	50.00	غرفة كهرب
خدمات	508.00	أسوار
36,835 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
10 سنوات		عمر البناء

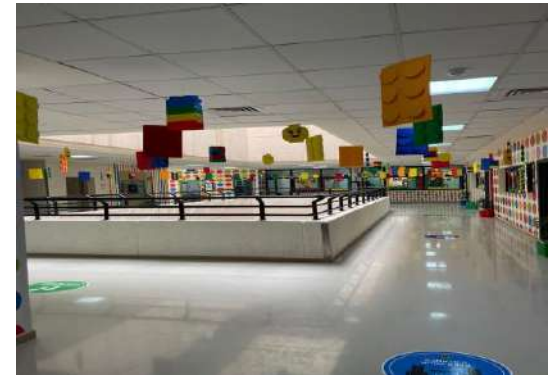
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور خارجية)



المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مدارس. (صور داخلية)





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي التعاون ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على بالقرب من طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي التعاون والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية
- المخاطر المرتبطة بالازمات والتقلبات التي تحدث من تداعيات ازمة كورونا على قطاع التعليم بشكل خاص .



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



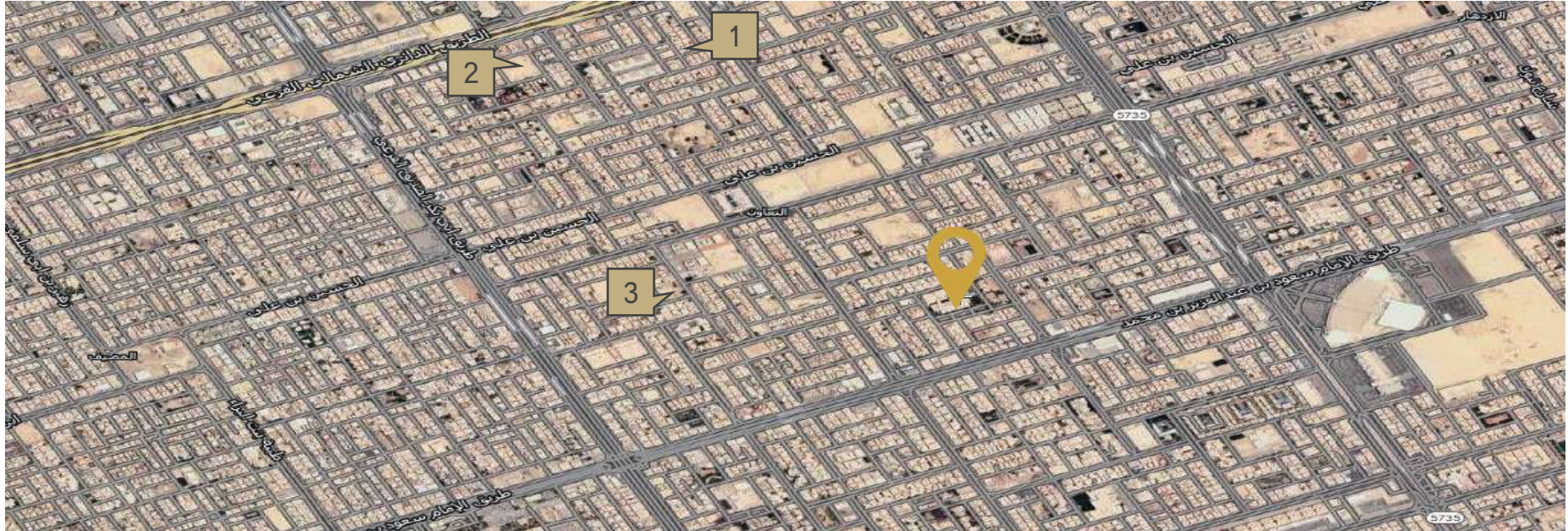
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	سكني	1,702	15م-15م-15م	3	حي التعاون	6,000	حد
2	سكني	10,593	15م-15م-15م-15م	4	حي التعاون	4,800	سوم
3	سكني	3,850	28م-20م-15م	3	حي التعاون	6,000	حد



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد		حد		سوم		حد	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		600-		10%-		0		600-	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		5,400		5,400		4,800		5,400	
الاستخدام		سكني		سكني		سكني		سكني	
مساحة الأرض (م2)		1,702		10,593		10,593		3,850	
عرض الشارع		15م-15م-15م		5%		5%		20م-20م-15م	
الموقع		حي التعاون		حي التعاون		حي التعاون		حي التعاون	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		35%-		25%-		35%-			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		3,510		3,600		3,510			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)		3,540							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ ريال)		3,500							

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : (إيجارات مدارس)

م	أسم المدرسة	مساحة المبنى (م ²)	الموقع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	مدارس الرواد	48,967	النزهة	326	تنفيذ
2	مدارس رواد الخليج	39,028	المغرزات	417	تنفيذ
3	مدرسة التربية والمهارات العالمية	11,952	الدرعية	293	تنفيذ
4	مدارس الغد	17,908	الملك عبدالله	332	تنفيذ
5	مدارس روض الجنان	9,918	النخيل	252	تنفيذ

حساب قيمة الإيجار بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4		العينة 5	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		326		تنفيذ		417		تنفيذ		293		تنفيذ	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		0		0		0		0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		326		417		293		332		252			
أسم المدرسة	مدارس الفارس	مدارس الرواد	5%-	مدارس رواد الخليج	10%-	مدرسة التربية والمهارات العالمية	5%	مدارس الغد	0%	مدارس روض الجنان	15%		
مساحة المبنى (م2)	36,835	48,967	5%	39,028	0%	11,952	10%-	17,908	10%-	9,918	10%-		
الموقع	حي التعاون	النزهة	0%	المغرزات	0%	الدرعية	0%	الملك عبدالله	0%	النخيل	0%		
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4		العينة 5			
مجموع التسويات		0%		10%-		5%-		10%-		5%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		326		375		278		299		265			
صافي متوسط سعر الإيجار (م2/ ريال)												309	
صافي متوسط سعر الإيجار بعد التقريب (م2/ ريال)												300	

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
58,410,000	3,540	16,500.00	الأرض
22,726,000	2,200	10,330.00	قبو
17,462,000	2,000	8,731.00	دور ارضي
17,774,000	2,000	8,887.00	دور اول
17,774,000	2,000	8,887.00	دور ثاني
60,000	1,200	50.00	غرفة كهرباء
254,000	500	508.00	اسوار
37,393.00	إجمالي مساحة المباني م2		
76,050,000	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
9.5	عمر العقار الحالي (سنة)		
31	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
24%	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
57,988,125	قيمة المباني بعد الاهلاك		
58,410,000	قيمة الارض (ريال سعودي)		
116,398,125	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
116,400,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد ثم السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	10,000,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,961,417
أجمالي الدخل حسب السوق	11,050,500	11,271,510	11,496,940	11,726,879	11,961,417
الانشغال	%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,961,417
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,961,417
معدل الرسملة	%8.00				
قيمة العقار	149,517,707				
صافي التدفق النقدي للعقار	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	161,479,124
القيمة الحالية	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	10,000,000	9,090,909	8,264,463	7,513,148	110,292,414
القيمة السوقية للعقار	145,160,934				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار للسنة الأولى والثانية والثالثة والرابعة ونصف الخامسة وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر ، ونصف السنة الخامسة والسنة السادسة تم تقدير الإيجار حسب السوق.

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة السادسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط مائة وخمسة وأربعون مليوناً ومائة وستون ألفاً وتسعمائة وأربعة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير	145,160,934 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

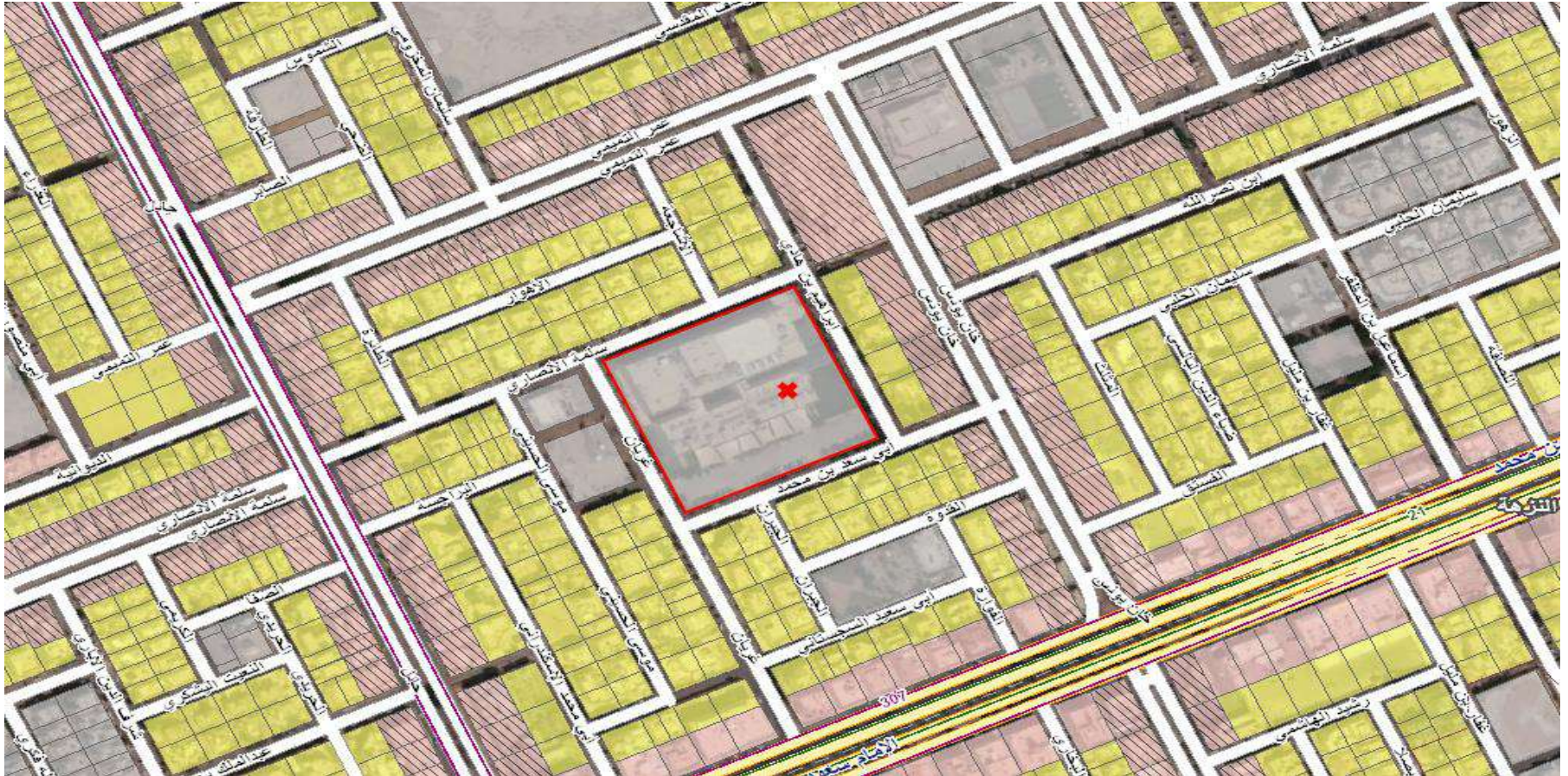


CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:



الرخصة :

[illegible]

المرفقات

الصك :

رقم الملف: 398514001975
تاريخ: 1442/08/03 هـ

وزارة العدل
عبد العزيز حمدان العلي
القاضي
ترخيص رقم: 40/1449
مسك الخراج

العمد ش وحده والعملة والسلام على من لا يبي بعده، وبعد: وبالله التوفيق العرفي بالبن (متوسط) رقم 18 من المخطوط رقم 1822 / من الواقع في حي التعاون بملقعة الرياض . وحذوها
واقولها:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 150مائة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول 150مائة وخمسون متر
شرقا: شارع عرض 20م بطول 110مائة وعشرة متر
غرباً: شارع عرض 20م بطول 110مائة وعشرة متر
وساحتها 18500 مائة حشر الفأ وخمسة عشر مرعا على أن لا يستعمل المرافق إلا فيما يخص له بموجب الصك الصادر
من كتابة العدل الإداري بالرياض رقم 5101244024851 / 9 / 01 / 1436 ف أصبحت في ملكها شركة (المطاحن المميزة
للغذية بموجب سجل تجاري رقم 1010418411 والطار موهن اسلمع / شركة الرابحي للتطوير المحدودة) سجل تجاري
1010158249 بموجب خطاب الرهن رقم 15176 / 3 / 1442 هـ ملك مبلغ وقدره 87923049 فلط فسيعة و ثمانون
مليوناً و تسعة و ثلاثة و ثمانون ألفاً و تسعة و أربعون ريالاً سعودياً عددها 1 قيمة كل فسط
34094 87923049 فلط فسيعة و ثمانون مليوناً و تسعة و ثلاثة و ثمانون ألفاً و تسعة و أربعون ريالاً سعودياً لا غير تاريخ حوال
القطب 14/06/1437 سبب الرهن : تصحيح رهن الطار بناء على توجيهات مؤسسة النقد السعودي التي ألزمت المصارف
والتشركات ولي حادثة عدم اعتماد التفرعات بيع الطار بملقعة التي تملكها عمدا الرهات . واستيفاء مالي ذمة الرأ من مبلغ وما
نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ملزم شرعاً . عليه جرى التصديق الإداري 03 / 08 / 1444 لاتمده ووصلني لك على ليلتنا
والله وصحيه وسام.

الموتى

الختم الرسمي

عبدالعزیز حمدان شامان العزیز

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD
AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مستشفى صحة السلام الطبي)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

المقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مستشفى صحة السلام الطبي الواقعة بمدينة الرياض حي السلام، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستشفى بمساحة إجمالية للأرض 3,603.6 متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني 17,567.73 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير (170,727,407) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مستشفى صحة السلام الطبي	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي السلام	عنوان العقار
410124039039 - 310124039038 - 310124039036 - 810124039037	رقم الصك
1441/03/10 هـ	تاريخ الصك
168 - 167 - 166 - 165	رقم القطعة
2696	رقم المخطط
15	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الرياض	كتابة العدل
تجاري سكني	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية .			العميل
تقرير عام منشور لملكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستشفى بمساحة إجمالية للأرض 3,603.6 متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني 17,567.73 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			أصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- التقييم للارض ولا يشمل المشتملات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

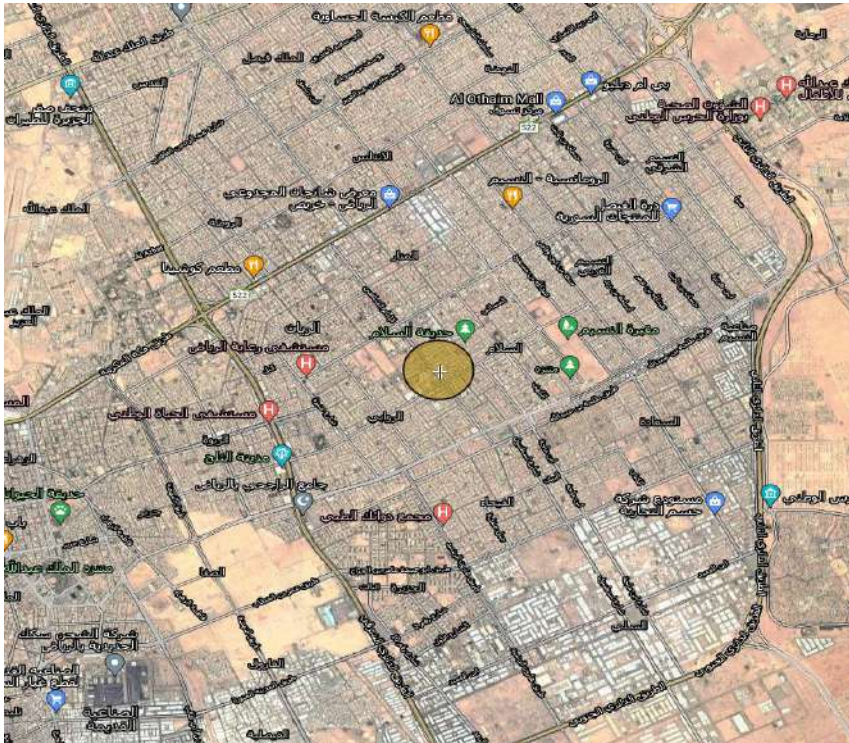
الإحداثيات الجغرافية

N 24.703876

E 46.801926

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي السلام.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستشفى بمساحة إجمالية للأرض **3,603.6** متر مربع فقط , حسب الصكوك, وبمساحة إجمالية للمباني **17,567.73** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك (310124039036)

الحد	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 165	25 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	25 م	جنوباً
قطعة رقم 164	30 م	شرقاً
قطعة رقم 168	30 م	غرباً

الحدود والأطوال للصك (810124039037)

الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	25 م	شمالاً
قطعة رقم 166	25 م	جنوباً
قطعة رقم 163	25 م	شرقاً
قطعة رقم 167	25 م	غرباً

الحدود والأطوال للصك (410124039039)

الحد	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 167	41.45 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	31.25 م	جنوباً
قطعة رقم 166	30 م	شرقاً
شارع عرض 40 م	34.20 م منكسر	غرباً

الحدود والأطوال للصك (310124039038)

الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	41.6 م	شمالاً
قطعة رقم 168	41.45 م	جنوباً
قطعة رقم 165	25 م	شرقاً
شارع عرض 40 م	25 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

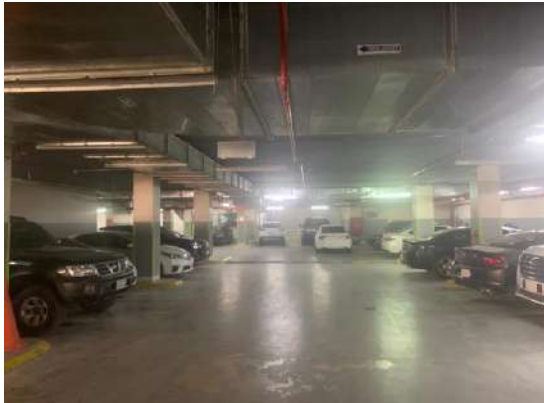
وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
17,568	تجاري سكني	دورين قبو ودور أرضي وستة أدوار
17,567.73 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
4 سنوات		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مستشفى.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي السلام ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على الإمام الشافعي على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي السلام والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عرض الشارع	الحي	سعر المتر	نوع القيمة
1	تجاري	1,200	30م	السلام	4500	حد
2	تجاري	500	40م	السلام	3480	تنفيذ



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2022		2022	تاريخ التقييم
تنفيذ 3,480		حد 4,500		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5%	174	-10%	-450	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
3,654		4,050		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	500	-5%	1,200	3,604	مساحة الأرض (م2)
0%	عالي	5%	متوسط	عالي	سهولة الوصول
0%	40م	5%	30م	40م	عرض الشارع
0%	السلام	0%	السلام	السلام	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
-10%		5%		مجموع التسويات	
3,289		4,253		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
3,771				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
3,770				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	
13,587,080				إجمالي قيمة الأرض	

طريقة حساب قيمة الأرض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	3,604	3,770	13,587,080
ميزانين	1,072	3,500	3,753,365
دور ارضي	1,440	3,500	5,040,000
قبو ثاني	3,604	2,500	9,009,000
قبو اول	3,604	2,500	9,009,000
دور اول	1,422	5,000	7,110,900
دور ثاني	1,431	5,000	7,153,250
دور ثالث	1,431	5,000	7,153,250
دور رابع	1,398	5,000	6,990,150
دور خامس	1,398	5,000	6,990,150
ملاحق علوية	714	3,500	2,497,600
اسوار	55	600	33,000
إجمالي مساحة المباني م ²			
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			
عمر العقار الحالي (سنة)			
العمر المتبقي للعقار (سنة)			
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			
قيمة المباني بعد الإهلاك			
قيمة الأرض (ريال سعودي)			
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			
			73,100,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

0%	معدل النمو
12,295,500	إجمالي الدخل
0%	المصاريف التشغيلية

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-	
13,555,789	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	6,147,750	أجمالي الدخل
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال
13,555,789	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	6,147,750	الدخل الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
13,555,789	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	6,147,750	صافي الدخل
7.50%												معدل الرسملة
180,743,853												قيمة العقار
194,299,642	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	6,147,750	صافي التدفق النقدي للعقار
9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	معدل الخصم
0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	1.00	معامل الخصم
78,402,662	5,704,380	6,246,296	6,839,694	7,489,465	8,200,964	8,552,434	9,364,915	10,254,582	11,228,767	12,295,500	6,147,750	القيمة الحالية للنقد
170,727,407												القيمة السوقية للعقار



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر)

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
مائة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة ريالات سعودية لا غير	170,727,407 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038




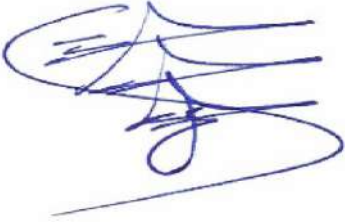
21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان	منتسب	1210002327	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

المرفقات

صور الصكوك:





المرفقات

صورة رخصة البناء:

[illegible]



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم البلدية	التسيم	اسم الحي	السلام
رقم المخطط	2696	رقم المنطقة	168
البدل: 1 - سكني / تجاري / مكثبي			
" منطقة التقسيم م 111 "			
الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكثبي		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول - 50% مطلق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	يجب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	60%		
الحد الأدنى للارتدادات	وجه الشارع الرئيسية	وجه المجاورين (الجانبية والخلفية)	وجه الشوارع الفرعية
	لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وأكثر	2 متر	1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين
البدل: 2 - سكني / تجاري / مكثبي			
" صوابط قطع الأراضي الامامية على مسارات الحافلات ذات المسار المخصص BRT ضمن حدود العمق التجاري 30 متر "			
الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكثبي		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + 3 أدوار		
الحد الأقصى لمعامل البناء	2		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	لا يتجاوز عمق البناء ارتفاع 4 أدوار عن 30 متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وباقي عمق الأرض ويحدد أقصى 60 متر يكون ارتفاع دورين واستعمال سكني (شقق سكنية / ديكس / فلز)		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	50%		
الحد الأدنى للارتدادات	وجه الشارع الرئيسية	وجه المجاورين (الجانبية والخلفية)	وجه الشوارع الفرعية
	6 امتار	3 امتار	خمس عرض الشارع بحد أدنى 3 امتار
الاشتراطات العامة			
صوابط الدمج	♦ يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظهرة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي *		
تربة شرق الرياض	♦ تطبيق الصوابط المقررة من مقام الهيئة الخاصة بـ قواعد تأسيس المباني على تربة شرق الرياض *		
التطوير الموجه للنقل العام	♦ قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجه للنقل العام تخضع لحوافز تطويرية خاصة *		
مواقف السيارات	♦ اشتراطات مواقف السيارات *		

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مستودعات اللؤلؤة، الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مستودعات اللؤلؤة الواقعة بمدينة الرياض حي المصانع، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **94,908.60** متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني **80,359** متر مربع فقط، حسب رخص البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **مائة وأربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون ريالاً سعودياً لا غير (154,383,423) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المحتويات

الصفحة	المحتوى
7	الملخص التنفيذي
8	نطاق العمل
11	مراحل العمل
18	الأصل موضوع التقييم
19	المعاينة وتحليل الموقع
20	العوامل المؤثرة على العقارات
21	طرق التقييم المستخدمة
24	جمع وتحليل البيانات
27	طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات
28	طريقة حساب قيمة الأرض والمبنى بأسلوب التكلفة
30	تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) حسب العقد والسوق
32	تقييم العقار
33	القيمة النهائية
34	فريق العمل
35	المرفقات

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت مستودعات	مستخدم التقرير
الرياض - حي المصانع	العقار موضوع التقييم
317815000171-417816000168-317821000166-210107049290-810120045121 410115053582-317805000162-317803000174-317817000112	عنوان العقار
1439/06/18 هـ - 1441/03/21 هـ - 1441/02/24 هـ - 1441/02/23 هـ - 1441/03/06 هـ - 3123-3121-3119-3117-3085-3059-3057-3055	رقم الصك
3123-3121-3119-3117-3085-3059-3057-3055 -3124-3122-3120-3061-3092-3091-30893090-3088-3087-3086-3085-2962-2960 -3077-3076-3075-3074-3073-3072-3071-3070-3069-3068-3067-3066-3065 -3038-3037-3036-3035-3034-3085-3084-3083-3082-3081-3080-3079-3078 -3051-3050-3049-3048-3047-3046-3045-3044-3043-3042-3041-3040-3039 -3106-3105-3104-3103-3102-3101-3100-3099-3098-3097-3096-3095-3094-3093 3116-3115-3114-3113-3112-3111-3110-3109-3108-3107	تاريخ الصك
3085	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الرياض	كتابة العدل
مستودعات	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327	عبدالمك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364			رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية.			العميل
تقرير عام منشور لملكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 94,908.60 متر مربع فقط، حسب الصكوك، وبمساحة إجمالية للمباني 80,359 متر مربع فقط، حسب رخص البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد يعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

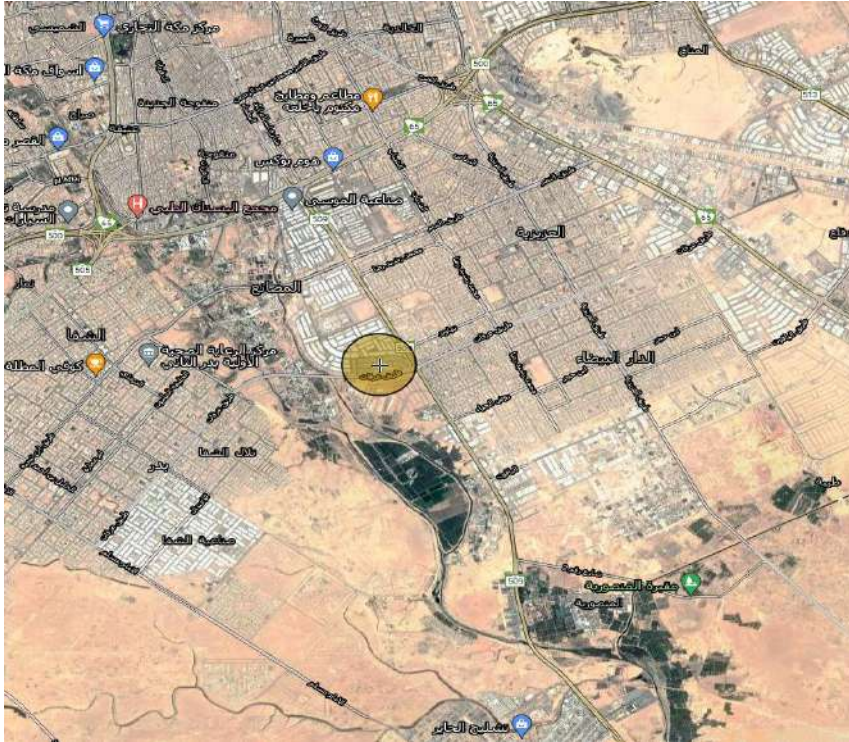
الإحداثيات الجغرافية

N 24.561830

E 46.751880

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي المصانع.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **94,908.60** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **80,359** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للقطع 3085-3059-3057-3055

الحد	الطول	الاتجاه
77 م	شارع عرض 25 م	شمالاً
82 م	جار	جنوباً
40 م	جار	شرقاً
35 م	شارع عرض 25 م	غرباً

الحدود والأطوال للقطع 3123-3121-3119-3117

الحد	الطول	الاتجاه
27.03 م	شارع عرض 30 م	شمالاً
33.229 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
138.28 م	جار	شرقاً
101.78 م + 61.74 م	شارع عرض 25 م + ممر مشاة عرض 10 م	غرباً



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطع 2962-2960

الحد	الطول	الاتجاه
50 م	شارع عرض 25 م	شمالاً
50 م	جار	جنوباً
42.08 م	جار	شرقاً
36.4 م	جار	غرباً

الحدود والأطوال للقطع 3092-3091-30893090-3088-3087-3086-3085

الحد	الطول	الاتجاه
161.32 م	شارع عرض 25 م	شمالاً
76.82 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
70.18 م + شطفتين 6.94 م + 6.69 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
80.24 م	ممر مشاة عرض 10 م	غرباً



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطع 3061

الحد	الطول	الاتجاه
26 م	شارع عرض 25 م	شمالاً
22.37 م	شوطار	جنوباً
42.82 م	شوطار	شرقاً
40 م	جار	غرباً

الحدود والأطوال للقطع 3124-3122-3120

الحد	الطول	الاتجاه
48.67 م	جار	شمالاً
52.9 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
88.01 م + شطفة 7.10 م	طريق الحائر عرض 40 م	شرقاً
138.28 م	جار	غرباً

الحدود والأطوال للقطع 3083-3082-3081-3080-3079-3078-3077-3076-3075-3074-3073-3072-3071-3070-3069-3068-3067-3066-3065-3085-3084

الحد	الطول	الاتجاه
255.58 م	شارع عرض 25 م	شمالاً
241.94 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
80 م	ممر مشاه عرض 10 م	شرقاً
70 م + شطفتين 7.07 م + 7.07 م	شارع عرض 25 م	غرباً



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطع 3051-3050-3049-3048-3047-3046-3045-3044-3043-3042-3041-3040-3039-3038-3037-3036-3035-3034
3051

الحد	الطول	الاتجاه
70 م	ممر مشاة عرض 10 م	شمالاً
70 م	جار	جنوباً
238 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
238 م	شارع عرض 25 م	غرباً

الحدود والأطوال للقطع 3111-3112-3113-3114-3115-3116-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110
3116-3115-3114-3113-3112-3111

الحد	الطول	الاتجاه
منحنى 364.71 م	شارع المنصورية 30 م	شمالاً
منحنى 344.42 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
58.72	ممر مشاة عرض 10 م	شرقاً
+850.7 شطفة 7.21 م +7.07 م	شارع عرض 25 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
2م 80,359	مستودعات	دور أرضي
2م 80,359		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
12 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مستودعات.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المصانع ذو الاستخدام الصناعي ، وقد ساهم وقوعه على طريق الحائر وطريق عرفات على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المصانع والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المستودعات.
- مخاطر عدم اشغال الغير مؤجر حاليا
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامه



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة + رسملة الدخل	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م2)	الحي	سعر المتر	نوع القيمة
1	تجاري	1,500	المصانع	1250	تنفيذ
2	تجاري	1,350	المصانع	1100	تنفيذ
3	تجاري	4,050	المصانع	1300	حد





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

م	مساحة المستودع (م2)	الحي	سعر المتر التآجيري
1	900	حي العزيزية	144
2	1,520	حي المصانع	184





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعارض (م ²)	موقع العقار	سعر المتر التآجيري
1	102	طريق عرفات	392
2	80	طريق الحائر	375
3	50	طريق الحائر	400





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	مساحة الشقق (م2)	الحي	القيمة التاجيرية
1	75	طريق عرفات	175
2	140	حي المصانع	135
3	102	طريق عرفات	392



طريقة حساب القيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2021		2021		2022	تاريخ التقييم
حد 1,300		تنفيذ 1,100		تنفيذ 1,250		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	-130	0%	0	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,170		1,100		1,250		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	4,050	0%	1,350	0%	1,500	94,908.61	مساحة الأرض (م2)
0%	عالي	0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
5%	المصانع	5%	المصانع	5%	0	المصانع	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
5%		5%		5%		مجموع التسويات	
1,229		1,155		1,313		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,232				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
		1,230				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
		116,737,590				إجمالي قيمة الأرض	

طريقة حساب القيمة باسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : مستودعات

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 184		حد 144		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-9.2	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
175		144		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	1,520	0%	900	-	متوسط مساحة المستودع (م2)
0%	طريق الحائر	0%	حي العزيزية	حي المصانع	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
0%		0%		مجموع التسويات	
175		144		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
159		159		صافي متوسط سعر المستودع (م2/ ريال)	
				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة حساب القيمة باسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : معارض

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
400 حد		375 حد		392 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-20	-5%	-18.75	-5%	-19.6	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
380		356		372		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	50	-5%	80	-5%	102	561	متوسط مساحة المعارض (م2)
0%	طريق الحائر	0%	طريق الحائر	0%	طريق عرفات	حي المصانع	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
-10%		-5%		-5%		مجموع التسويات	
342		338		354		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		345				صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
		340				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة حساب القيمة باسلوب المقارنات

حساب القيمة بطريقة المقارنات : شقق

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 135		حد 175		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-6.75	-5%	-8.75	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
128		166		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
20%	140	10%	75	27	متوسط مساحة الشقق (م2)
5%	حي المصانع	0%	طريق عرفات	طريق الحائر	موقع العقار
0%	عزاب	-15%	عوائل	عزاب	نوع الشقق
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
25%		-5%		مجموع التسويات	
160		158		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
159		160		صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
116,737,590	1,230	94,908.61	الأرض
32,143,620	400	80,359	المساحة المبنية للمستودعات
3,293,000	1,000	3,293	دور ارضي
2,874,000	1,000	2,874	دور اول
229,920	800	287.40	ملاحق علوية
35,000	700	50	غرف الكهرباء
125,024	400	312.56	الاسوار
87,176.01	إجمالي مساحة المباني م ²		
38,700,564	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
25	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
12.0	عمر العقار الحالي (سنة)		
13	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
48%	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
20,124,293	قيمة المباني بعد الإهلاك		
116,737,590	قيمة الارض (ريال سعودي)		
136,861,884	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
136,900,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق :

حسب العقد والسوق

2%	معدل النمو
12,667,251	إجمالي الدخل
5%	المصاريف التشغيلية

2026	2025	2024	2023	2022	السنة
3	2	1	0	-	
13,711,440	13,442,588	13,179,008	12,920,596	4,687,631	أجمالي الدخل
90%	90%	90%	90%	100%	الانشغال
12,340,296	12,098,330	11,861,107	11,628,537	4,687,631	الدخل الفعلي
617,015	604,916	593,055	581,427	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
11,723,281	11,493,413	11,268,052	11,047,110	4,687,631	صافي الدخل
8%					معدل الرسملة
146,541,017					قيمة العقار
158,264,298	11,493,413	11,268,052	11,047,110	4,687,631	صافي التدفق النقدي للعقار
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	معدل الخصم
0.75	0.83	0.91	1.00	1.00	معامل الخصم
118,906,310	9,498,689	10,243,684	11,047,110	4,687,631	القيمة الحالية للنقود
154,383,423					القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب السوق للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
154,383,423 ريال	مائة وأربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون ريالاً سعودياً لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038




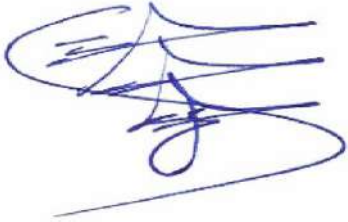
21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان	منتسب	1210002327	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل بشمال الرض

الرقم: ٣١٧٨٠٠٠٠١٦٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٢ / ٢٤ هـ

شركة الحجار

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٢٩٦٠ و قطعة الأرض ٢٩٦١ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وحدوها وأطواها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢٩٦١ و ٢٩٦٢ بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٤ متر بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٩٦٤ بطول: (١٢,٠٨) اثنين وأربعون متر و ثمانية سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٩٥٨ بطول: (٣٩,٤) ستة وثلاثون متراً و أربعون سنتيمتراً
ومساحتها: (١,٩٦١,٠٦) ألف و تسعمائة و اثنين و ستون متر مربع و اثنين ستر فقط

المعلوكة / شركة الخازن الميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٩٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض بقر ٩١٠١١٦٠٤٩٨٤١١ في ١٨ / ٩ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء مصانع / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه / بـ مبلغ وقدره ٣٩٠٤٠٢٥ فقط ثلاثة مليون وتسعة مئة وأربعة مئة وخمسة وعشرون ريال فقط لا غير أجل على يتم دفع المبلغ واحدة بنهاية مدة المليونية بتاريخ ٢٣/٠٩/٢٠٢٥ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقيات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما يخص يربح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جري التصديق تحريراً في ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتبه بطريق المائدة: ٢٩٦٢١١ (هـ) المكون من مجلسي الاستشارة والمجلس الأعلى وشخصه [هـ]
شواحي طبعه: ١١ (هـ)

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل بشمال الرض

الرقم: ٣١٧٨٠٠٠٠١٦٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٢ / ٢٤ هـ

شركة الحجار

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣١١٧ و قطعة الأرض ٣١١٨ و قطعة الأرض ٣١١٩ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وحدوها وأطواها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٢٧,٠٣) سبعة و سبعون متر و ثلاثة سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٥ متر بطول: (٣٣,٢٩) ثلاثة و ثلاثون متر و تسعة و عشرون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٣١١٨ و ٣١١٩ و ٣١٢٠ و ٣١٢١ و ٣١٢٤ بطول: (١٣٨,٢٨) مائة و ثمانية و ثلاثون متر و ثمانية و عشرون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٣٥ متر + ممر مشاة عرض ١٠ متر بطول: (١,٧٨٠٠١,٧٤) مئتين و تسعة و تسعون متر مربعاً و اثنين و اثنين و سبعون سنتيمتراً مربعاً فقط
ومساحتها: (١,٧٧٣,٤٣) متتلاف و تسعمائة و ثلاثة و سبعون متر مربعاً و اثنين و اثنين و سبعون سنتيمتراً مربعاً فقط

المعلوكة / شركة الخازن الميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٩٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض بقر ٩١٠١٠٧٠٤٩٨٤١١ في ١٨ / ٩ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء مصانع / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه / بـ مبلغ وقدره ١٣٥٧٧٧٤٦ مئتين و ثمانية و سبعون ألف و سبعة و تسعون ألف و سبعة و تسعون ريال فقط لا غير على ان يتم السداد دفعه واحد في ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م والحاج من الهيئة الشرعية بالبنك وذلك في ١٠٢٥ في ٩ / ٩ / ١٤٣٦ هـ وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقيات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما يخص يربح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جري التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتبه بطريق المائدة: ٢٩٦٢١١ (هـ) المكون من مجلسي الاستشارة والمجلس الأعلى وشخصه [هـ]
شواحي طبعه: ١١ (هـ)

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل بشمال الرض

الرقم: ٣١٧٨٠٠٠٠١٦٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٢ / ٢٤ هـ

شركة الحجار

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٠٥٥ و قطعة الأرض ٣٠٥٦ و قطعة الأرض ٣٠٥٩ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وحدوها وأطواها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٧٧) سبعة و سبعون متر
جنوباً: قطعة رقم ٣٠٥٤ و ٣٠٥٥ و ٣٠٥٦ و ٣٠٥٩ بطول: (٨٢) اثنين و ثمانون متر
شرقاً: قطعة رقم ٣٠٦١ بطول: (٤٠) أربعون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر و تسعة و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط عرقه كهراب
ومساحتها: (٣,٢٦٧,٥٠) مائتين و مائتين و سبعة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً فقط عرقه كهراب
١٠ بموجب المخطط الممتد المذكور

المعلوكة / شركة الخازن الميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٩٨٤١١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض بقر ٩١٠١١٦٠٤٩٨٤١١ في ١٨ / ٩ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء مصانع / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه / بـ مبلغ وقدره ٦٥٠١١٧٠ فقط ستة مليون وخمسة مئة وواحد ألف وستة مئة وسبعون ريال أجل تدفع دفعة واحدة بنهاية مدة المليونية بتاريخ ٢٣/٠٩/٢٠٢٥ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقيات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما يخص يربح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جري التصديق تحريراً في ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتبه بطريق المائدة: ٢٩٦٢١١ (هـ) المكون من مجلسي الاستشارة والمجلس الأعلى وشخصه [هـ]
شواحي طبعه: ١١ (هـ)

صورة الصك :

[illegible]

الجمهورية العربية السورية
 وزارة العدل
 دائرة العدل
 [٢٧٧]
 كاتب العدل بشال الرياض

الرقم: ١٧٧٩١٠٠٠١٣٠
 التاريخ: ٢٠١١/٢/١٤ هـ
 شهر: رجب سنة ١٤٣٢

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن جزء من قطعة الأرض رقم ٣٠٩١ من المخطط رقم ٢٠٨٥ الواقع في حي الحسانين بمدينة الرماض، وحدودها وأطلالها كالتالي:
 شمالاً: شارع عرض ٢٥ متر، بطول (٢٦) ستة وعشرون متر
 جنوباً: شوطار رقم ٣٠٦٠ بطول (٢٢,٣٧) اثنين وعشرون متراً وسبعة وثلاثون سنتيمتر
 شرقاً: شوطار رقم ٣٠٦٢، حد ملكية بطول (٠,٨) طول منكمسر ٢,٨٢ متر
 غرباً: قطعة رقم ٣٠٥٩ بطول: (٤٠) أربعون متراً
 ومساحتها: (١٠,٣٨,٣٥) ألف وثلاثة وثلاثون متر مربعاً وخمسة وثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط حسب التقدير
 الصادر رقم ٩٨٠٢/١٤٣٢ وتاريخ ٠٩/٠١/١٤٣٢.

الموصوفة: شركة المازن المرونة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ٩٠١٠٤١٨٤٢١ في ١٨ / ٢ / ١٤٣٥ هـ بالحدك الجدار
 من مكتبة العمل بالرياض برقم ٤١٠١١٧٠٣٧٨٩ في ١٨ / ٢ / ١٤٣٥ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها
 من بناء أصالح / شركة الراحي الحرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠٩٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ /
 ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بأ مبلغ ٢٠٦٦٠٨٨٨ لثلاثين مليون وستة وستون ألف وثمانية وثمانون ريال فقط لا غير على أن
 يتم سداد الديونية دفعة واحدة بنهاية مدة الديونية بتاريخ ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٥ م بمبلغ ٢٠٦٦٠٨٨٨ وبلغ حالة عدم السداد
 فللمرتهين بيع العقار بالقيمة التي تنتمي عندها الرضات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه
 بعد احتساب مايفرض شرعاً وعليه جرى التصديق تحديراً في ٢٦ / ٣ / ١٤٤١ هـ ومنى الله على محمد بن محمد وأله وصحبه
 وسلم.

كاتب العدل
 عبد المجيد بن محمد بن محمد بن عوش

دائرة العدل
 كاتب العدل
 محمد بن محمد بن محمد بن عوش

هذا الصك وحده مصادقة وموافقاً على ذلك سلمته من يدي إلى محمد بن محمد بن عوش
 (من أخت المصطفى لاسمها بطعامس الذي وضع في الحجة)

نسخة مطبوع محفوظة: ٢٧٩١٢١

[illegible]

المرفقات

صورة الصك :

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأول بالرياض

الرقم: ٤٥٠١٠٠٢٣٨٤
التاريخ: ١٤٣٩ / ٦ / ١٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٠٩٥ و قطعة الأرض ٣٠٩٦ و قطعة الأرض ٣٠٩٧ و قطعة الأرض ٣٠٩٨ و قطعة الأرض ٣٠٩٩ و قطعة الأرض ٣١٠٠ و قطعة الأرض ٣١٠١ و قطعة الأرض ٣١٠٢ و قطعة الأرض ٣١٠٣ و قطعة الأرض ٣١٠٤ و قطعة الأرض ٣١٠٥ و قطعة الأرض ٣١٠٦ و قطعة الأرض ٣١٠٧ و قطعة الأرض ٣١٠٨ و قطعة الأرض ٣١٠٩ و قطعة الأرض ٣١١٠ و قطعة الأرض ٣١١١ و قطعة الأرض ٣١١٢ و قطعة الأرض ٣١١٣ و قطعة الأرض ٣١١٤ و قطعة الأرض ٣١١٥ و قطعة الأرض ٣١١٦ من المخطط رقم ٣٠٨٢ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وجدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: بحر مشاة عرض ١٠ م بطول: (٣٠١) سبعون متر
جنوباً: جزء من القطعة رقم ٣٠٥٣ بطول: (٣٠) ستون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٣٨) مائتين وثمانية و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٣٨) مائتين وثمانية و ثلاثون متراً

ومساحتها: (١٦٦٥٠) ستة عشر ألفاً و ستمائة و خمسون متر مربعاً فقط عرفة بظهرها ١٠ م والمشتد في أوقافها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧١٠١٣٠٢٨٣٤ في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٠ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الخازن الميرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨١١ في ٢٩ / ٨ / ١٤٣٥ هـ. -
بشأن رقم ١٠٨٩٠٨٦٦,٨٥ أربعة مائة و ثمانمائة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و ستون ريال و خمسة و ثمانون فلساً جزء من الشيك وعليه جرى التصدق تحريراً في ١٨ / ٦ / ١٤٣٩ هـ لاستعادة - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الشخص الرسمي: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

موقعه: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

هذا الصك صادر عن كاتب العدل المذكور في حي المصانع بمدينة الرياض في تاريخه المذكور.

(هذا الصك هو منصوص عليه في السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٨١١)
موقعه: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأول بالرياض

الرقم: ٤٥٠١٠٠٢٣٨٤
التاريخ: ١٤٣٩ / ٦ / ١٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٠٩٥ و قطعة الأرض ٣٠٩٦ و قطعة الأرض ٣٠٩٧ و قطعة الأرض ٣٠٩٨ و قطعة الأرض ٣٠٩٩ و قطعة الأرض ٣١٠٠ و قطعة الأرض ٣١٠١ و قطعة الأرض ٣١٠٢ و قطعة الأرض ٣١٠٣ و قطعة الأرض ٣١٠٤ و قطعة الأرض ٣١٠٥ و قطعة الأرض ٣١٠٦ و قطعة الأرض ٣١٠٧ و قطعة الأرض ٣١٠٨ و قطعة الأرض ٣١٠٩ و قطعة الأرض ٣١١٠ و قطعة الأرض ٣١١١ و قطعة الأرض ٣١١٢ و قطعة الأرض ٣١١٣ و قطعة الأرض ٣١١٤ و قطعة الأرض ٣١١٥ و قطعة الأرض ٣١١٦ من المخطط رقم ٣٠٨٢ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وجدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع للسيوية عرض ٢٠ م بطول: (١) مائتي ثلاثمائة وأربعة وستين متر و١٩ سم
جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (١) مائتي ثلاثمائة وأربعة وأربعين متر و٢٩ سم
شرقاً: بحر مشاة عرض ١٠ م بطول: (٢٣٨) مائتين وثمانية و ثلاثون متراً و تسعون سنتيمتراً
غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٣٨) مائتين وثمانية و ثلاثون متراً و تسعون سنتيمتراً

ومساحتها: (١٦٦٥٠) ستة عشر ألفاً و ستمائة و ثلاثون متر مربعاً فقط عرفة بظهرها ١٠ م والمشتد في أوقافها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧١٠١٣٠٢٨٣٤ في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٠ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الخازن الميرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨١١ في ٢٩ / ٨ / ١٤٣٥ هـ. -
بشأن رقم ١٠٨٩٠٨٦٦,٨٥ أربعة مائة و ثمانمائة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و ستون ريال و خمسة و ثمانون فلساً جزء من الشيك وعليه جرى التصدق تحريراً في ١٨ / ٦ / ١٤٣٩ هـ لاستعادة - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الشخص الرسمي: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

موقعه: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

هذا الصك صادر عن كاتب العدل المذكور في حي المصانع بمدينة الرياض في تاريخه المذكور.

(هذا الصك هو منصوص عليه في السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٨١١)
موقعه: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأول بالرياض

الرقم: ٤٥٠١٠٠٢٣٨٤
التاريخ: ١٤٣٩ / ٦ / ١٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٠٩٥ و قطعة الأرض ٣٠٩٦ و قطعة الأرض ٣٠٩٧ و قطعة الأرض ٣٠٩٨ و قطعة الأرض ٣٠٩٩ و قطعة الأرض ٣١٠٠ و قطعة الأرض ٣١٠١ و قطعة الأرض ٣١٠٢ و قطعة الأرض ٣١٠٣ و قطعة الأرض ٣١٠٤ و قطعة الأرض ٣١٠٥ و قطعة الأرض ٣١٠٦ و قطعة الأرض ٣١٠٧ و قطعة الأرض ٣١٠٨ و قطعة الأرض ٣١٠٩ و قطعة الأرض ٣١١٠ و قطعة الأرض ٣١١١ و قطعة الأرض ٣١١٢ و قطعة الأرض ٣١١٣ و قطعة الأرض ٣١١٤ و قطعة الأرض ٣١١٥ و قطعة الأرض ٣١١٦ من المخطط رقم ٣٠٨٢ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض - وجدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: بحر مشاة عرض ١٠ م بطول: (٣٠١) سبعون متر
جنوباً: جزء من القطعة رقم ٣٠٥٣ بطول: (٣٠) ستون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٣٨) مائتين وثمانية و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٣٨) مائتين وثمانية و ثلاثون متراً

ومساحتها: (١٦٦٥٠) ستة عشر ألفاً و ستمائة و خمسون متر مربعاً فقط عرفة بظهرها ١٠ م والمشتد في أوقافها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧١٠١٣٠٢٨٣٤ في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٠ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الخازن الميرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨١١ في ٢٩ / ٨ / ١٤٣٥ هـ. -
بشأن رقم ١٠٨٩٠٨٦٦,٨٥ أربعة مائة و ثمانمائة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و ستون ريال و خمسة و ثمانون فلساً جزء من الشيك وعليه جرى التصدق تحريراً في ١٨ / ٦ / ١٤٣٩ هـ لاستعادة - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الشخص الرسمي: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

موقعه: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

هذا الصك صادر عن كاتب العدل المذكور في حي المصانع بمدينة الرياض في تاريخه المذكور.

(هذا الصك هو منصوص عليه في السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٨١١)
موقعه: كاتب العدل
محمد بن عبد العزيز بن محمد العليان

المرفقات

صورة رخصة البناء:

[illegible]



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:



CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مستودعات لولو المركزية)

لصالح

شركة الراجحي المالية

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مستودعات لولو المركزية الواقعة بمدينة الرياض حي المصفاة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **23,716.29** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **16,500** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط **ثمانية وخمسون مليوناً ومائتان واحد وستون ألفاً وسبعمائة وخمسة وأربعون ريالاً سعودياً لاغير (58,261,745) ريال سعودي،**

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	الوصف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مستودعات	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي المصفاة	عنوان العقار
317820000529-917820000530-317817000113-617803000176-317803000175 217822000183	رقم الصك
1441/02/23 هـ - 1441/02/24 هـ - 1441/03/21 هـ	تاريخ الصك
686-688-690-691-689-687	رقم القطعة
3880/1	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الرياض	كتابة العدل
مستودعات	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل			الإيضاح
هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327
رقم السجل المهني	1010608364		
تاريخ نهاية السجل	1444/08/13 هـ		
العميل	شركة الراجحي المالية		
مستخدمين التقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت		
الأصل موضوع التقييم	العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 23,716.29 متر مربع فقط , حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 16,500 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.		
عملة التقييم	إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية		
أساس القيمة	القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)		
تاريخ المعاينة	2022/05/23 م		
تاريخ اصدار التقرير	2022/07/31 م		
تاريخ القيمة	2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.		



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

N 24.507324

E 46.922858

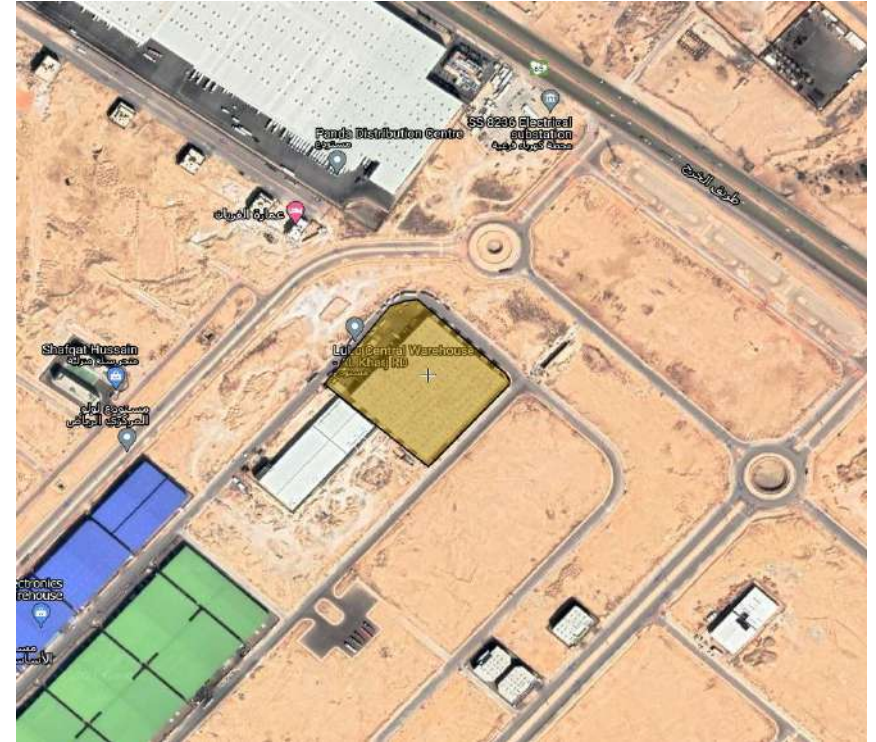
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي المصفاة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **23,716.29** متر مربع فقط , حسب إفادة العميل, وبمساحة إجمالية للمباني **16,500** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للقطعة 687		
الحد	الطول	الاتجاه
49.92 م	جار	شمالاً
56.17 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
65 م	شارع عرض 20 م	شرقاً
80 م	جار	غرباً

الحدود والأطوال للقطعة 689		
الحد	الطول	الاتجاه
50 م	جار	شمالاً
50 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
80 م	جار	شرقاً
80 م	جار	غرباً



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطعة 691

الحد	الطول	الإتجاه
50 م	جار	شمالاً
50 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
80 م	جار	شرقاً
80 م	جار	غرباً

الحدود والأطوال للقطعة 690

الحد	الطول	الإتجاه
50 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
50 م	جار	جنوباً
79.91 م	جار	شرقاً
79.92 م	جار	غرباً



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الحدود والأطوال للقطعة 688

الحد	الطول	الإتجاه
50 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
50 م	جار	جنوباً
79.9 م	جار	شرقاً
79.91 م	جار	غرباً

الحدود والأطوال للقطعة 686

الحد	الطول	الإتجاه
64.1 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
49.92 م	جار	جنوباً
55.01 م	جار	شرقاً
79.9 م	جار	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
مستودعات	16,500	دور أرضي
2 م 16,500		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
5 سنوات تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	-	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مستودعات.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي المصفاة ذو الاستخدام الصناعي ، وقد ساهم وقوعه بالقرب من طريق الخرج ادى على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المصفاة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المستودعات.
- تغيرات تشريعية وتنظيمية في استخدامات المستودعات.
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامه



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

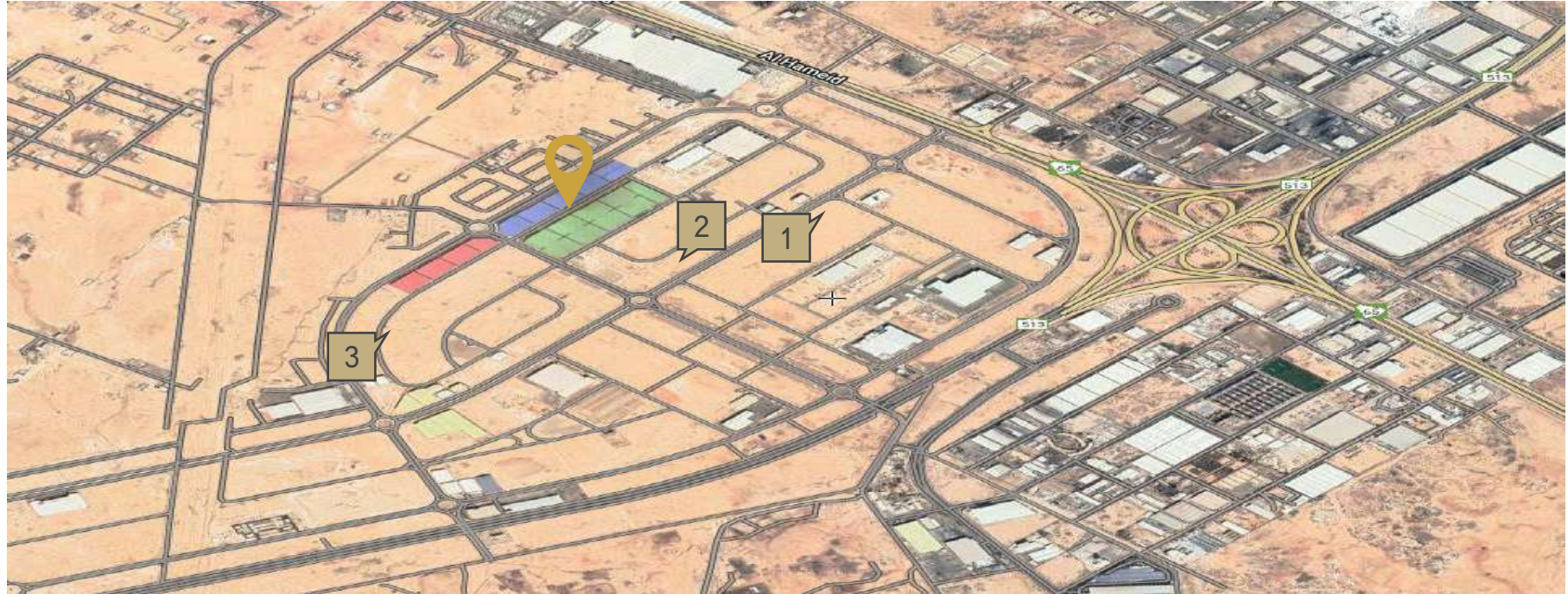
طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م ²)	الحي	سعر المتر	نوع القيمة
1	مستودعات	4,545	المصفاة	785	تنفيذ
2	مستودعات	1,942.86	المصفاة	750	تنفيذ
3	مستودعات	2,000	المصفاة	782	تنفيذ



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
782 تنفيذ		750 تنفيذ		785 تنفيذ		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
782		750		785		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	2,000	-10%	1,943	-10%	4,545	23,716	مساحة الأرض (م2)
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	عالي	سهولة الوصول
0%	المصفاة	0%	المصفاة	0%	المصفاة	المصفاة	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
-10%		-10%		-10%		مجموع التسويات	
704		675		707		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
16,482,822		695				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
		695				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
						إجمالي قيمة الأرض	

عينة من العقارات المؤجرة والمعروضة للايجار مع التسويات

م	مساحة المستودع (م ²)	الحي	سعر المتر التاجيري
1	840	المصفاة	130
2	8,000	المصفاة	150
3	6,556	المصفاة	150

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1	العينة 2	العينة 3
تاريخ التقييم	2022	2022	2022	2022
سعر المتر المربع / ريال سعودي	130 حد	150 حد	150 حد	150 حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	6.5- 5-%	15- 10-%	15- 10-%
قيمة المتر المربع / ريال سعودي	124	135	135	135
متوسط مساحة المستودع (م ²)	840	8,000	6,556	5-%
جودة التشطيب	عالي	عالي	عالي	0-%
سهولة الوصول	المصفاة	المصفاة	المصفاة	0-%
البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3	
مجموع التسويات	0-%	10-%	5-%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)	124	149	142	
صافي متوسط سعر المستودع (م ² /ريال)	138	138		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال)	138			

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصلين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	23,716.29	695	16,482,822
المستودعات	13,500	1,500	20,250,000
منطقة التبريد	1,500	2,500	3,750,000
منطقة التحميل والتنزيل	1,500	2,500	3,750,000
إجمالي مساحة المباني م ²			16,500.00
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			27,750,000
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			35
عمر العقار الحالي (سنة)			5.0
العمر المتبقي للعقار (سنة)			30
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			14%
قيمة المباني بعد الإهلاك			23,785,714
قيمة الارض (ريال سعودي)			16,482,822
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			40,268,536
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			40,300,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود

2%	معدل النمو
4,250,000	إجمالي الدخل
0%	المصاريف التشغيلية

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
8	7	6	5	4	3	2	1	0	0	السنة
4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	2,125,000	أجمالي الدخل
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال
4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	2,125,000	الدخل الفعلي
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	2,125,000	صافي الدخل
8.00%										معدل الرسملة
59,505,188										قيمة العقار
64,265,603	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	2,125,000	صافي التدفق النقدي للعقار
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	القيمة الحالية
0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	1.00	
29,980,378	2,442,846	2,687,130	2,955,843	3,251,427	3,193,088	3,512,397	3,863,636	4,250,000	2,125,000	القيمة الحالية للنقود
58,261,745										القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية الثانية عشر من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
ثمانية وخمسون مليوناً ومائتان وواحد وستون ألفاً وسبعمائة وخمسة وأربعون ريالاً سعودياً لاغير	58,261,745 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038





21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

التوقيع	دورات أكاديمية تقييم	رقم العضوية	فئة العضوية	الإسم
 	منهج - 116	121000038	زميل	الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان
	منهج - 116	1210001497	زميل	نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي
	منهج - 104	1210002327	منتسب	مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان
	منهج - 101	-	-	معد التقرير عبدالرحمن الشلبي

المرفقات

صورة بيانات العقار:

[illegible]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الرقم : ٢٧٩-٣٠٠-٢١٨٨
التاريخ : ٢٤ / ٢ / ١٤٤١ هـ

شركة المحارز



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بمساح الرياض

ملك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده .
فإن قطعة الأرض رقم ٦٨٩ من المخطط رقم ٢٨٨٠ / ١ الواقع في حي النصفاء بمدينة الرياض . ومعدودها وأحوالها خلافتي:

شعاعاً : قطعة رقم ٦٨٨	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً : شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً : قطعة رقم ٦٨٧	بطول: (٨٠) ثمانون متر
غرباً : قطعة رقم ٦٩١	بطول: (٨٠) ثمانون متر

ومساحتها : ٣.٩٩٩,٨٦ م٢ تقريبا ً ، وتسمية و تسمون متر سبعة و ثمانون مستمتراً مربعاً فقط بموجب المخطط المتقدم

الموصوفة (أو شرطية الخاقن المعروفة الثانية بفوق سجل تجاري رقم ١٩٤٢٩٦١ في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٥ هـ بالتمك الصادق من اتفاقية العدل الأولى بالرياض رقم ٣١٠١٧٠٥٩٧٨ في ٢٦ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنا ما أقيرو أو سبقه عليها من بناء لصالح : شركة كتر احيى المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٠٠ في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه با بعلقب وقدره ٨٩٩,١٠٠ ثمانية ملايين وستة مئة و تسعين ألف وست مئة وريابين شغل لأكثر عشرين شهر الحداد دفعه واحده في ٢٣ / ١٢ / ٢٠٢٤ هـ واجاز من القوه التشريعية بان يترك رقم ١٠٧٤ في ١٧ / ١ / ١٤٣٩ هـ حالة عدم الحصاد ببيع العقار بالتقريبه اثني ثلثي عشر عدده الزيات واستيقاض عابه حالة التراخ من مبلغ وما دفعه يرجع عليه بعد احكامان مايلازم شرعا وعليه جرى التصديق تحريري في ٢٣ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


فاتمة العبد
يشير بن ظاهرين حسن الدهيمي


وزارة العدل
كتابة العدل بمساح الرياض
كتب العدل نائب رقم ١٣

هذا المستند وجدته متطابقا مع الأصل الذي أعيد تصديقه عليّ من طرف مدير عام مدينة المساح

(هذا القانون محققين للتصديق والمصدق الأتي ومنهج كتابة)

تحت إشراف مدير المدينة : ١٤٩٩٩٩

شواهد ضابطه : ١١ / ١١

[illegible]

المرفقات

صورة بيانات العقار:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل**

قَرَارُ الْعَدْلِ
[٢٧٧]

كاتب العدل بشمال الرياض



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن تمة الأرض رقم ٩٨٩ من المخطط رقم ١ / ٣٨٠ الواقع في حي المسفحة بمدينة الرياض - وحدوها وأنشأها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٦٤,١) وأربعة و ستون متر وعشرة سنتيمتر.

جنوباً: قطعة رقم ٦٨٧ بطول: (٤٩,٩) وتسعة و أربعون متر وإثنين وتسعون سنتيمتر.

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٥٥,١) وخمسة و خمسون متر وأحد سنتيمتر.

غرباً: قطعة رقم ٦٨٨ بطول: (٧٩,٩) وتسعة و سبعون متر وتسعون سنتيمتر.

وعما سنها : (٣٨,٩٩٠,٣٥) ثلاثمائة و ثمانية و أربعون متر مربعاً وتكون كل قطعة مربع فقط بالاقطار المساحي ٣٩٤٧٩ / ١٤٣٩ أي ٩ / ١٤٣٩ هـ يوجد بها نصف غرفة صهيابة.

المملوكة لـ / شريفة الحازن الهزيلة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٨٤١٦ / أ / ١٤٣٥ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٠٧٥٩٨١ في ٢٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنا وما أكبر أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانات لوفاة بـ مبلغ ٨٣٩٦٩٠١٠ اللبنانية ملايين وثلاثمائة واثنين وستين ألف و تسعمائة و ريال واحد إن يتم سداد الدينونية دفعة واحدة بنهاية مدة الديونية بتاريخ ٢٣ / ٩ / ٢٠٢٠ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالتقسيط التي انتهت عندها الرهبات واستيفاء ما يـ أجرة الزمان من مبلغ وما يقدم فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٣ / ١٤٤١ هـ ومضى إلى على نيابة محمد وآله وصحبه وسلّم.

مكتب العدل



مكتبة العدل بشمال الرياض
مكتب العدل رقم (١١)

محمد بن صالح بن عبد الكريم الخليل

[illegible][illegible]

صورة بيانات العقار:

[illegible]

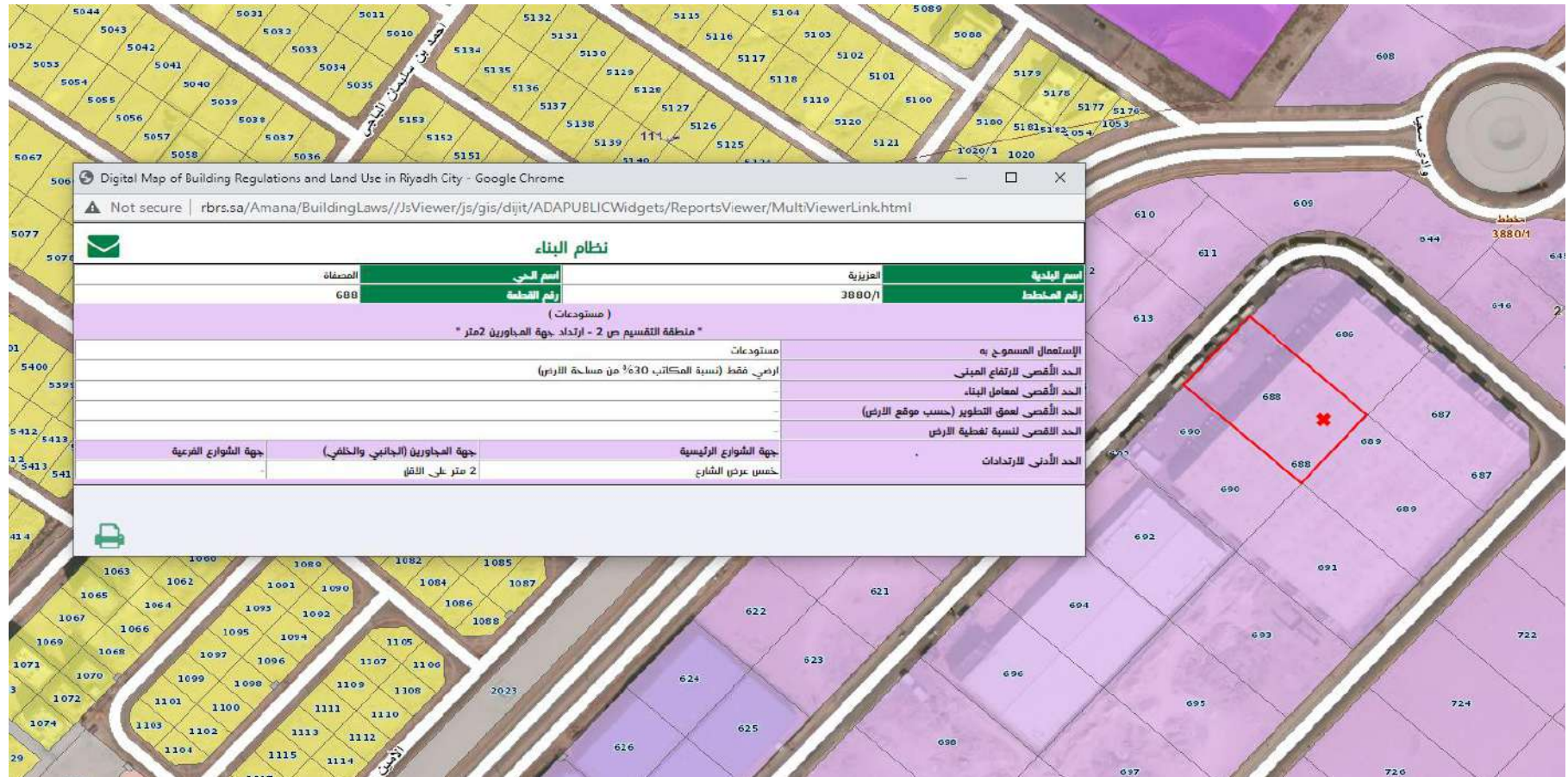


CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:



CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (مكتبة جرير - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مكتبة جرير الواقعة بمدينة الرياض حي الملز، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري ومكاتب بمساحة إجمالية للأرض 4,953 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 9,162 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط ستة وستون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي لا غير (66,900,000) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيّم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري ومكاتب	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الملز	عنوان العقار
418001000843	رقم الصك
1441/01/27 هـ	تاريخ الصك
من 1 إلى 4	رقم القطعة
315	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الأولى بالرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
سعود فرحان السبيعي رقم العضوية 1210002137	عبدالمالك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة الراجحي المالية			العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري ومكاتب بمساحة إجمالية للأرض 4,953 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 9,162 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- التقييم للارض ولا يشمل المشتملات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

الأصل موضوع التقييم

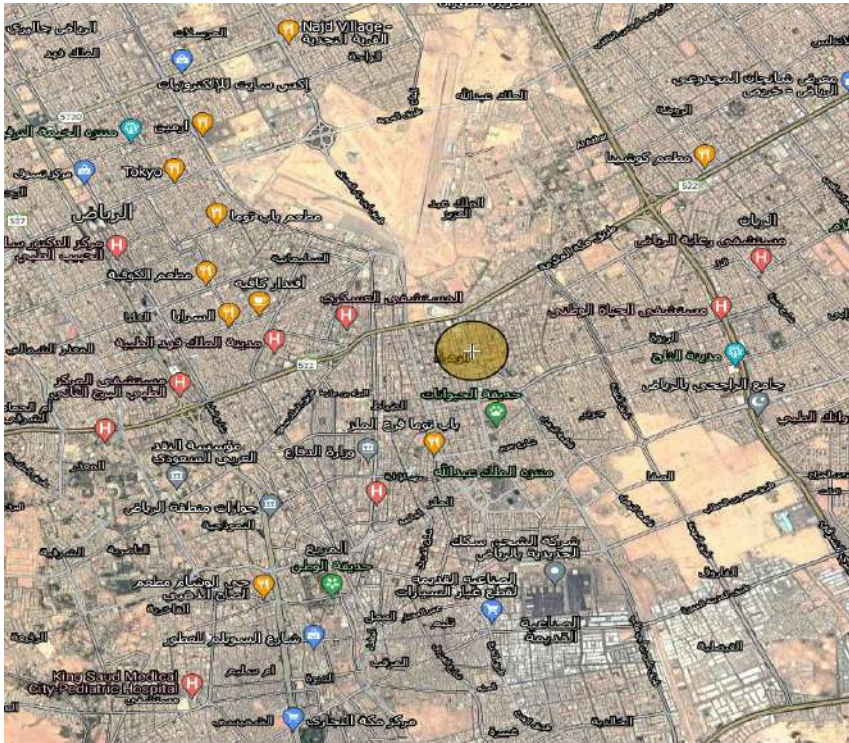
الإحداثيات الجغرافية

N 24.688924

E 46.733668

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الملز.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري ومكاتب بمساحة إجمالية للأرض **4,953** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **9,162** متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع مختلف العرض	76.2 م	شمالاً
جار	76.2 م	جنوباً
شارع عرض 20 م	65 م	شرقاً
شارع عرض 40 م	65 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري	2,831	الدور الارضي
تجاري	2,831	الدور الاول
تجاري	1,750	الدور الثاني
تجاري	1,750	الملحق العلوي
تجاري	76	الاسوار
9,238 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
27.5 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري ومكاتب.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي الملز ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الأحساء على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي الملز والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- تعثر بعض المستأجرين من سداد المستحقات .

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة + رسملة الدخل	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	الموقع	عدد الشوارع	سعر المتر المربع	نوع القيمة
1	تجاري	5,000	شارع الاحساء	3	5000	حد
2	تجاري	606	شارع عمر بن عبدالعزيز	2	5200	حد
3	تجاري	1,148	شارع الامين عبدالله النعيم	2	6500	حد
4	تجاري	1,200	شارع الاحساء	2	4700	سوم



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العينة 4		العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
سوم	4,700	حد	6,500	حد	5,200	حد	5,000	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5%	235	-5%	-325	-5%	-260	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
4,935		6,175		4,940		5,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
-5%	1,200	-5%	1,148	-10%	606	0%	5,000	4,953	مساحة الأرض (م2)
5%	شارع الاحساء	5%	شارع الامين عبدالله النعيم	15%	شارع عمر بن عبدالعزيز	0%	شارع الاحساء	شارع الاحساء	الموقع
5%	2	-10%	1	5%	2	0%	3	3	عدد الشوارع
العينة 4		العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
5%		-10%		10%		0%		مجموع التسويات	
5,182		5,558		5,434		5,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
5,293								صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
5,290								صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م2/ريال)	
26,201,370								إجمالي قيمة الأرض	

طريقة التكلفة :

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصلين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	4,953.00	5,290	26,201,370
الدور الارضي	2,831	1,600	4,529,600
الدور الاول	2,831	1,600	4,529,600
الدور الثاني	1,750	1,600	2,800,000
الملحق العلوي	1,750	1,200	2,100,000
اسوار	76	400	30,400
إجمالي مساحة المباني م2			9,238.00
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			13,989,600
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			28
العمر المتبقي للعقار (سنة)			12
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			70%
قيمة المباني بعد الاهلاك			4,196,880
قيمة الأرض (ريال سعودي)			26,201,370
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			30,398,250
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			30,400,000

عينة من الايجارات : (معارض)

نوع العينة	سعر المتر	الموقع	مساحة المعرض (م2)	م
حد	570	طريق صلاح الدين	676	1
حد	830	طريق صلاح الدين	180	2
حد	820	طريق صلاح الدين	110	3



تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

تسوية الايجارات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 820		حد 830		حد 570		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
820		830		570		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	110	-10%	180	10%	676	306	مساحة المعرض (م2)
5%	طريق صلاح الدين	5%	طريق صلاح الدين	5%	طريق صلاح الدين	طريق الاحساء	الموقع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
-5%		-5%		15%		مجموع التسويات	
779		789		656		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
741		741				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
740		740				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

عينة من الايجارات : (مكاتب)

نوع العينة	سعر المتر	الموقع	مساحة المكتب (م ²)	م
حد	625	طريق الاحساء	80	1
حد	650	طريق صلاح الدين	120	2
حد	500	طريق صلاح الدين	282	3



تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

تسوية الايجارات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 500		حد 650		حد 625		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	-5%	-32.5	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
500		618		625		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	282	0%	120	-5%	80	370	مساحة المكتب (م2)
0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق الاحساء	شارع الاحساء	الموقع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
0%		0%		-5%		مجموع التسويات	
500		618		594		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
570		570				صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)	
570		570				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الرسملة

أسلوب الرسملة حسب العقد:

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض	306	740	226,440
المكاتب	4,533	570	2,583,810
جرير	3364	618	2,079,961
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			4,890,211
نسبة الشواغر (10%)			489,021
إجمالي الدخل الفعلي			4,401,190
نسبة الصيانة والتشغيل (15%)			660,178
صافي الدخل التشغيلي			5,820,972
معدل الرسملة			8.7%
قيمة العقار			66,900,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات جرير وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر
تم تقدير إيرادات المعارض والمكاتب وفق السوق

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8.7% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل
العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط ستة وستون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي لا غير	66,900,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان


21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع سعود فرحان السبيعي	أساسي	1210002137	منهج - 110	-
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	-

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة الصك:

بسم الله الرحمن الرحيم
 المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]

كاتب العدل المكلف بمؤسسة
 النقد العربي السعودي

الرقم: ٤١٨٠٠١٠٠٠٨٤٣
 التاريخ: ٢٧ / ١ / ١٤٤١ هـ

صك مرهون

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ١ و قطعة الأرض ٢ و قطعة الأرض ٣ و قطعة الأرض ٤ من المخطط رقم ٣١٥ الواقع في حي المار بمدينة الرياض و حدودها وأطلالها كالتالي:

شمالاً: شارع مختلف العرض	بطول: (٧٦,٢) متر و سبعون متر و عشرون سنتيمتر
جنوباً: قطعة رقم ٥	بطول: (٧٦,٢) متر و سبعون متر و عشرون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٦٠) خمسة و ستون متر
غرباً: شارع عرض ٤٠ متر	بطول: (٦٥) خمسة و ستون متر

ومساحتها (١٩٥٣) أربعة آلاف و تسعمائة و ثلاثة و خمسون متر مربعاً فقط

والمستند في أوقافها على الصك الصادر من **مكتبة العدل الأولى بالرياض** برقم ٧١٠١٢٠٢٥٠١٥ في ١٢ / ٦ / ١٤٢٥ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة المازن الميرة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠١٨٨١١ في ٢٩ / ٨ / ١٤٣٥ هـ والمقار مرهون لسائح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار سجل تجاري ١٠٠٠٠٠٩٦ بموجب خطاب الرهن رقم ٠٠١٠٢٠ في ١ / ٦ / ٢٠١٦ م والمقيد في هذه الإدارة برقم ٤٢٩٠١٠٩١٤ في ١٣ / ١ / ١٤٤١ هـ مقابل مبلغ وقدره ٥٢٨٩٦٧٩٤ اثنين و خمسون مليوناً و ثمانمائة و ستة و تسعون ألفاً و سبعمائة و أربعة و تسعون ريال تسدد على أقساط شهرية عددها ١ قيمة كل قسط ٢٨٨٩٦٧٩٤ اثنين و خمسون مليوناً و ثمانمائة و ستة و تسعون ألفاً و سبعمائة و أربعة و تسعون ريال ابتداء من ٢٠١٦/٢/٢٢ و العقد محار من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ و تاريخ ١٤٣٩/٧/٣ و في حالة عدم السداد فيتم بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً. وعليه جرت التديق تحريراً في ٢٧ / ١ / ١٤٤١ هـ لاعتماداً و سأل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

مكتب العدل
 عبد العزيز بن عبد الحميد بن عبد العزيز التليته

هذا المستند وجمدة مستطابقة - وضياح أو تكلف بصفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند -
 صفحة ١ من ٢

تاريخ الصك: ٢٧ / ١ / ١٤٤١ هـ
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام الأني ويمكن تعديله)
 نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

مصلحة مطابع الحكومة ٢١٢٠٢٩

صورة رخصة البناء :

[illegible]

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws//JsViewer/Js/gis/digit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم البلدية	المرتبة	اسم الحي	المرتبة
رقم المخطط	315	رقم القطعة	4
(سكني / تجاري / سكني)			
" منطقة التقسيم م 113 "			
الإستعمار المسموح به	سكني / تجاري / سكني	الارتفاع	2.4
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	ارضى + 3 ادوار + 50% ملاحق عابية	يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به	60%
الحد الأقصى لمعامل البناء	الحد الأقصى لمعمق التطوير (حسب موقع الارض)	الحد الأقصى لنسبة تغطية الارض	الحد الأدنى للارتدادات
الحد الأقصى لمعمق التطوير (حسب موقع الارض)	الحد الأقصى لنسبة تغطية الارض	الحد الأدنى للارتدادات	الحد الأدنى للارتدادات
الحد الأدنى للارتدادات	الحد الأدنى للارتدادات	الحد الأدنى للارتدادات	الحد الأدنى للارتدادات
الاشتراطات العامة			
* يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المتاخمة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي *			
* اشتراطات مواقف السيارات *			

ضوابط الدمج
مواقف السيارات

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (نرجس بلازا - الرياض)

لصالح

شركة الراجحي المالية

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

السادة/ شركة الراجحي المالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم نرجس بلازا الواقع بمدينة الرياض حي النرجس، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط سبعة وخمسون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير (57,400,000) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -

21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقيم بتاريخ 2022/06/30 م



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المحتويات

الصفحة	المحتوى
7	الملخص التنفيذي
8	نطاق العمل
11	مراحل العمل
12	الأصل موضوع التقييم
16	المعاينة وتحليل الموقع
17	العوامل المؤثرة على العقارات
18	طرق التقييم المستخدمة
19	جمع وتحليل البيانات
20	طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات
21	طريقة حساب قيمة الأرض والمبنى بأسلوب التكلفة
22	تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل
23	تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) حسب العقد
24	تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) حسب السوق
26	تقييم العقار
27	القيمة النهائية
28	فريق العمل
29	المرفقات

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي النرجس	عنوان العقار
918001000842	رقم الصك
1441/01/27 هـ	تاريخ الصك
من 69 إلى 80	رقم القطعة
2737	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح			بنود نطاق العمل
محمد بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210002327	عبدالمك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364			رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية.			العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت			مستخدمين التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
2022/05/23 م			تاريخ المعاينة
2022/07/31 م			تاريخ إصدار التقرير
2022/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة.			تاريخ القيمة



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة الرياض
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

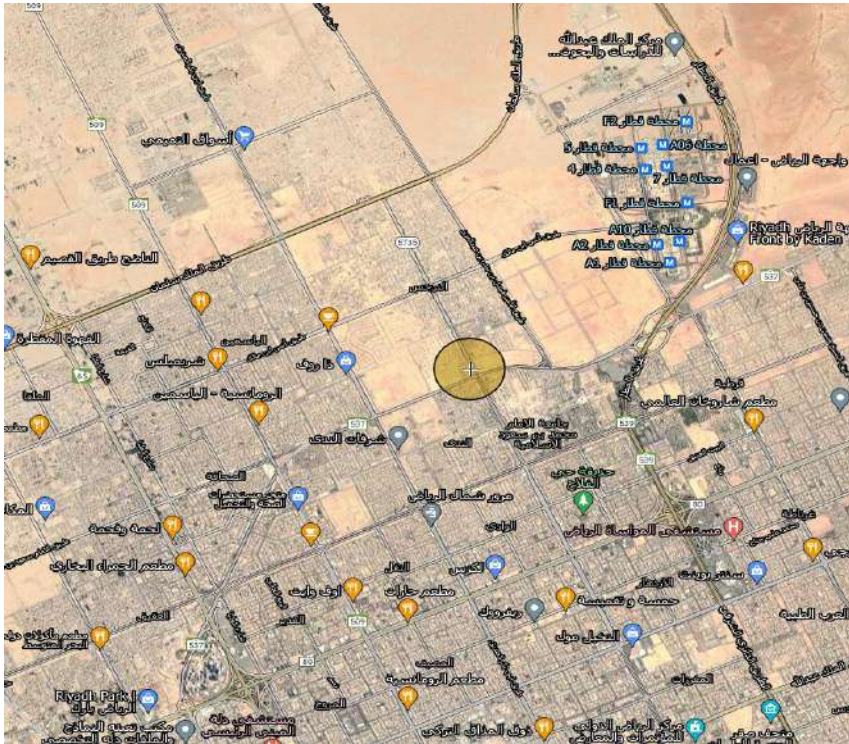
N 24.819222

E 46.686336

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي النرجس.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
ممر عرض 8 م	60 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	60 م	جنوباً
شارع عرض 80 م	150 م	شرقاً
شارع عرض 15 م	150 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

الإستخدام	المساحة م ²	مكونات البناء
تجاري سكني	5,697.6	دور أرضي ودور أول
5,697.6 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
12.5 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مركز تجاري.





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي النرجس ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق عثمان بن عفان على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة. كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي النرجس والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامه



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة، و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم، و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات أدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي:

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م ²)	الحي	سعر المتر	نوع القيمة
1	تجاري	1,200	النرجس	7200	تنفيذ
2	تجاري	8,100	النرجس	6000	حد
3	تجاري	900	النرجس	5611	تنفيذ



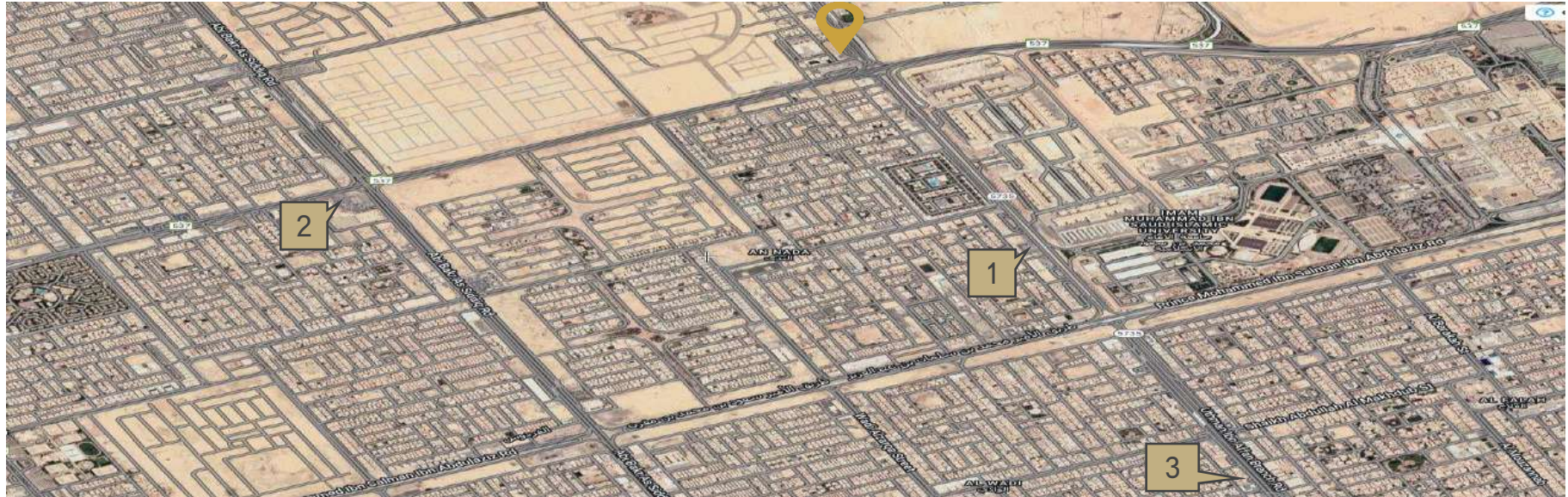


CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

م	الاستخدام	مساحة المعارض (م ²)	اسم المجمع	الحي	سعر المتر المربع
1	معارض	208-300	1- الندى بلازا	النرجس	1,100
2	معارض	67-109	2 - عالية بلازا	الياسمين	1,300
3	معارض	45-79	3- الوادي سكوير	النرجس	1,200



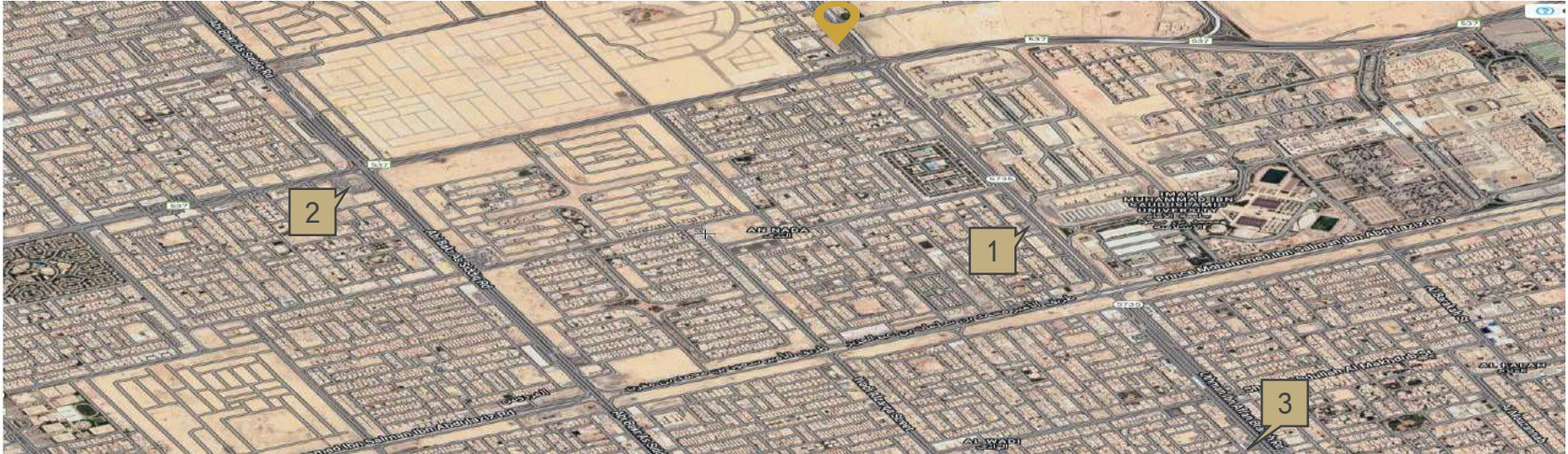


CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

الاستخدام	مساحة المكاتب (م ²)	اسم المجمع	الحي	سعر المتر المربع
مكاتب	200	1- الندى بلازا	النرجس	550
مكاتب	70	2 - عالية بلازا	الياسمين	600
مكاتب	89	3- الوادي سكوير	النرجس	600



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وشكل الأرض وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		7,200		تنفيذ		6,000		5,611	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		-300		0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		7,200		0%		-5%		0%	
مساحة الأرض (م ²)		1,200		8,100		900		900	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		عالي	
موقع العقار		الترجس		الترجس		الترجس		الترجس	
البند		مجموع التسويات		-10%		0%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		6,480		5,700		5,050		5,050	
صافي متوسط سعر الأرض (م ² / ريال)		5,743		5,700		5,743		5,743	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² / ريال)		51,300,000		51,300,000		51,300,000		51,300,000	
إجمالي قيمة الأرض									

حساب قيمة المعارض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022			تاريخ التقييم
مؤجر	1,200	مؤجر	1,300	حد	1,100		سعر المتر المربع / ريال سعودي
0%	0	0%	0	-5%	-55	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,200		1,300		1,045			قيمة المتر المربع / ريال سعودي
0%	45-79	0%	67-109	0%	208-300	من 45 الى 110	مساحة المعرض (م2)
0%	عالي	0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
5%	الترجس	5%	الياسمين	5%	الترجس	الترجس	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
5%		5%		5%		مجموع التسويات	
1,260		1,365		1,097		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,241				صافي متوسط سعر المتر المربع (م2/ريال)	

طريقة حساب القيمة للمكاتب بأسلوب المقارنات

حساب قيمة المكاتب بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم				2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		550		سوم		600		600	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-5%		0		-30	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		523		570		600		570	
مساحة المكاتب (م2)		من 70 الى 200		0%		70		89	
سهولة الوصول		عالي		0%		عالي		عالي	
موقع العقار		النرجس		1- الندى بلازا		2 - عالية بلازا		3- الوادي سكوير	
البند		5%		5%		5%		5%	
مجموع التسويات		549		599		630		599	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		593		593		593		593	
صافي متوسط سعر المتر المربع (م2/ريال)		593		593		593		593	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طريقة حساب قيمة الارض والمبنى بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	9,000	5,700	51,300,000
ارضي تجاري	4,499	1,600	7,198,400
اول مكتبي	886	1,600	1,417,600
ملاحق علوية	88.60	1,600	141,760
اسوار	224	400	89,600
إجمالي مساحة المباني م2			5,697.60
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,847,360
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			40
عمر العقار الحالي (سنة)			12.5
العمر المتبقي للعقار (سنة)			28
نسبة الاهلاك نسبة مئوية			31%
قيمة المباني بعد الإهلاك			6,082,560
قيمة الارض (ريال سعودي)			51,300,000
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			57,382,560
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			57,400,000

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد والسوق :

2%	معدل النمو
4,151,321	إجمالي الدخل
5%	المصاريف التشغيلية

حسب العقود والسوق

2026	2025	2024	2023	2022	السنة
3	2	1	0	0	
4,405,415	4,319,034	4,632,407	4,632,407	2,316,204	أجمالي الدخل
95%	90%	100%	100%	100%	الاشغال
4,185,144	3,887,130	4,632,407	4,632,407	2,316,204	الدخل الفعلي
209,257	194,357	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
3,975,887	3,692,774	4,632,407	4,632,407	2,316,204	صافي الدخل
8.0%					معدل الرسملة
49,698,583					قيمة العقار
53,674,469	3,692,774	4,632,407	4,632,407	2,316,204	صافي التدفق النقدي للعقار
10%	10%	10%	10%	10%	القيمة الحالية
0.75	0.83	0.91	1.00	1.00	
40,326,423	3,051,879	4,211,279	4,632,407	2,316,204	القيمة الحالية للنقود
54,538,192					القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
57,400,000 ريال	سبعة وخمسون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان







CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع محمد بن رشيد الخثلان	منتسب	1210002327	منهج - 104	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

صورة الصك:

[illegible]

صورة رخصة البناء:

[illegible]



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المرفقات

صورة انظمة البناء:

Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City - Google Chrome

Not secure | rbrs.sa/Amana/BuildingLaws/JsViewer/Js/gis/dijit/ADAPUBLICWidgets/ReportsViewer/MultiViewerLink.html

نظام البناء

اسم البلدية	شمال الرياض	اسم الحي	الترخيص
رقم المنطقة	2737	رقم المنطقة	72
(سكني / تجاري / مكتبي)			
* منطقة التقسيم م 111			
الاستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + أول + 50% ملاحق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	بحسب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به		
الحد الأدنى لنسبة تغطية الأرض	60%		
الحد الأدنى للارتدادات	لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وكبير		
ضوابط الدمج	♦ يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطهرة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي.		
مواقف السيارات	♦ "إشتراطات مواقف السيارات"		

الاشتراطات العامة

♦ يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطهرة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي.

♦ "إشتراطات مواقف السيارات"

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



THE WORLD
AT YOUR SERVICE





CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (هاير بنده - جدة - المروة)

لصالح

شركة الراجحي المالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

المقررين

السادة/ شركة الراجحي المالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم هايبر بنده الواقع بمدينة جدة حي المروة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (صك - البيان المستلم من العميل) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 38,641 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,247.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط مائة وستة وسبعون مليوناً وثمانية وستون ألفاً وخمسمائة وأربعة وستون ريالاً سعودياً لا غير (176,068,564) ريال سعودي،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

اليد -



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

وكما هو موثق في هذا التقرير المقييم بتاريخ 2022/06/30 م

الملخص التنفيذي

البيانات	التوصيف
شركة الراجحي المالية	المستفيد من التقييم
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت	مستخدم التقرير
مركز تجاري	العقار موضوع التقييم
جدة - حي المروة	عنوان العقار
420205025490	رقم الصك
1437/03/13 هـ	تاريخ الصك
1	رقم القطعة
432/ج/س	رقم المخطط
-	رقم البلك
مطلقة	نوع الملكية
شركة المخازن المميزة الثانية	المالك
جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الإيضاح				بنود نطاق العمل
عبدالعزیز بن فهد الوريدة رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	محمد كريم رقم العضوية 1212886	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعهد RICS العالمي
1010608364				رقم السجل المهني
1444/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
شركة الراجحي المالية				العميل
تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت				مستخدم التقرير
العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض 38,641 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,247.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				أصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.				عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق الراجحي ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية				الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار على أساس محايد بعد تسويق (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/05/23 م				تاريخ المعاينة
2022/06/30 م				تاريخ القيمة
2022/07/31 م				تاريخ إصدار التقرير



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

نطاق البحث

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.

طبيعة و مصادر المعلومات

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.

نوع التقرير

التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.

قيود إستخدام التقرير

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.

المعايير المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

التضارب في المصالح

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

حدود المسؤولية والاستقلالية

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لانظمة البناء واستعمالات الاراضي في مدينة جدة
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- تم التقييم بناء على الظروف الإقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات

الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

مراحل العمل

1

نطاق العمل



الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5

تقدير القيمة



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي .

2

المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة المشاريع المناسبة .

4

تطبيق طرق التقييم



بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

6

إعداد التقرير



نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.



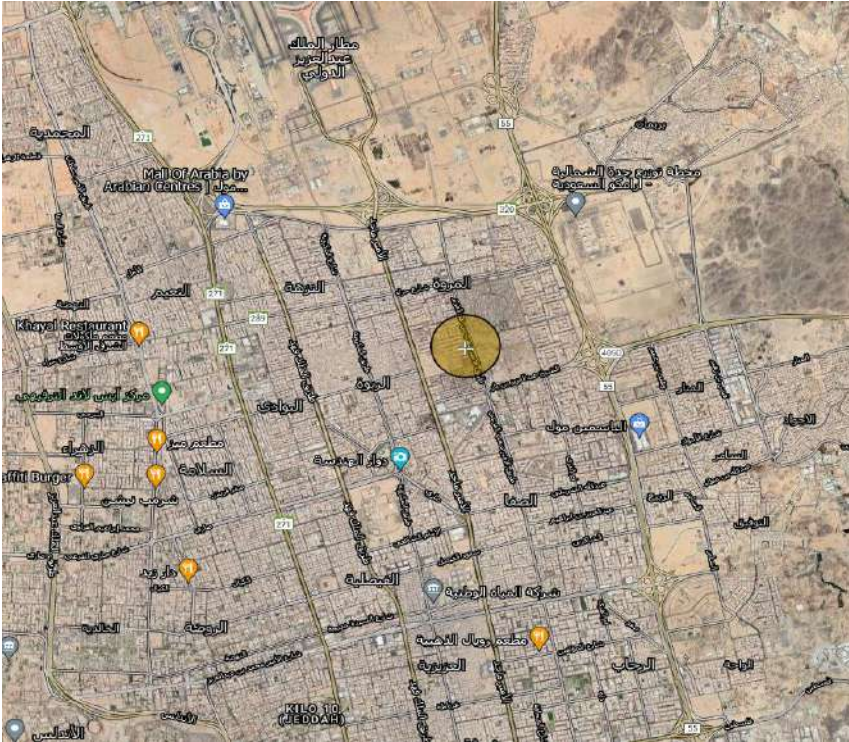
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية	
N 21.610267	E 39.198183

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة جدة - حي المروة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت بمساحة إجمالية للأرض **38,641** متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني **15,247.72** متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الاتجاه
شارع عرض 26.5 م	162 م	شمالاً
شارع عرض 12 م	162 م	جنوباً
شارع الأمير متعب عرض 80 م	217.5 م	شرقاً
شارع عرض 16 م	221.5 م	غرباً

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

وصف البناء:

المساحة م ²	الإستخدام	مكونات البناء
15,247.72	تجاري	دور أرضي
15,247.72 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى / م ²
13 سنة تقريبا		عمر البناء

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها هايبر ماركت.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة جدة بحي المروة ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على طريق الأمير متعب على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في العقارات المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي المروة والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .
- المخاطر التي تتعلق بعدم وفاء مستأجر العقار بالتزاماته فيما يتعلق بدفع الايجار السنوي
- مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامه



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة	التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات



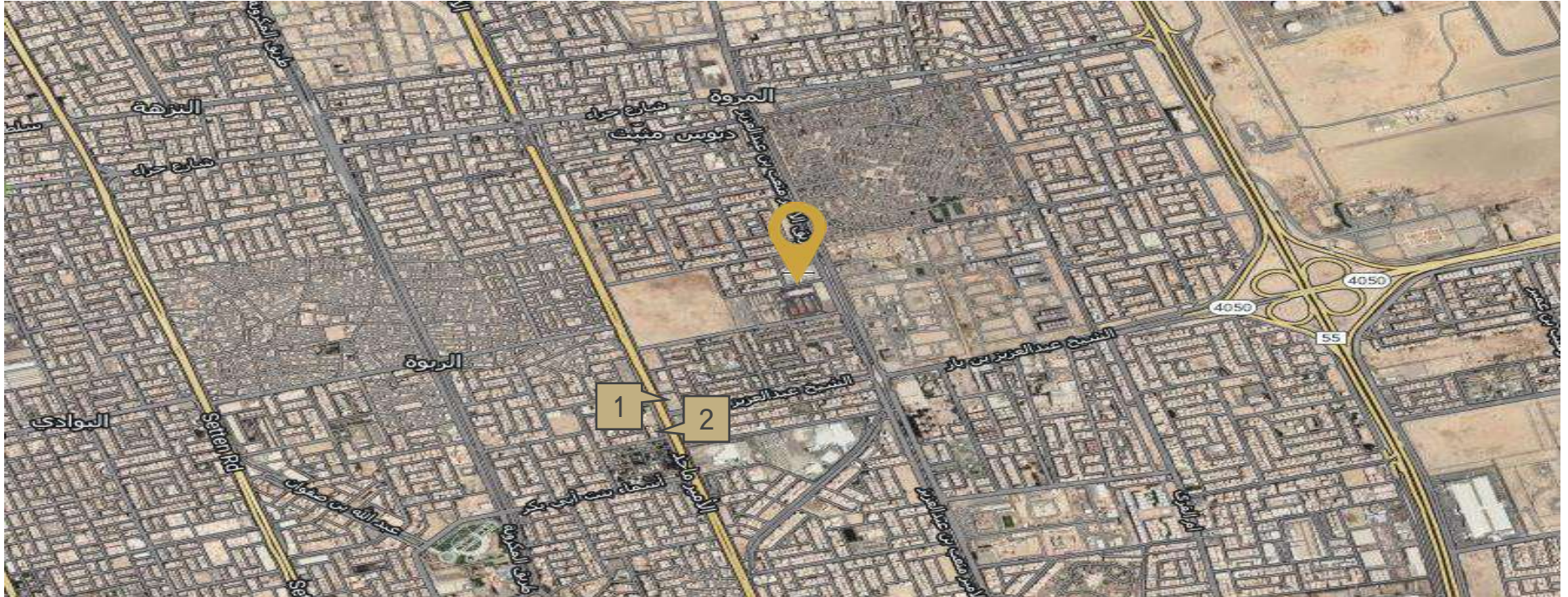
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	11,508	4	المروة (طريق الامير ماجد)	6,900
2	تجاري	1,080	1	الربوة (طريق الامير ماجد)	6,500



طريقة حساب قيمة الأرض بأسلوب المقارنات

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد	6,500	حد	6,900	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10%-	650-	15%-	1035-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
5,850		5,865		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
30%-	1,080	20%-	11,508	38,641	مساحة الأرض (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
20%-	الربوة (طريق الامير ماجد)	20%-	المروة (طريق الامير ماجد)	المروة	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
50%-		40%-		مجموع التسويات	
2,925		3,519		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
3,222				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	

طريقة التكلفة :

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
124,501,302	3,222	38,641.00	الأرض
22,091,400	1,800	12,273.00	ارضي تجاري
5,949,440	2,000	2,974.72	دور اول
15,247.72	إجمالي مساحة المباني م2		
28,040,840	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
13	عمر العقار الحالي (سنة)		
27	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
33%	نسبة الاهلاك نسبة مئوية		
18,927,567	قيمة المباني بعد افهلاك		
124,501,302	قيمة الارض (ريال سعودي)		
143,428,869	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
143,400,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

حسب العقود							إجمالي الدخل	11,262,883
2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنة	
6	5	4	3	2	1	0		
12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,110,627	11,262,883	أجمالي الدخل	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاشغال	
12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,110,627	11,262,883	الدخل الفعلي	
0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية	
12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,110,627	11,262,883	صافي الدخل	
7.00%							معدل الرسملة	
181,659,400							قيمة العقار	
194,375,558	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,110,627	11,262,883	صافي التدفق النقدي للعقار	
9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.60	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل الخصم	
115,899,794	8,264,630	9,008,447	9,819,207	10,702,936	11,110,667	11,262,883	القيمة الحالية للنقود	
176,068,564							القيمة السوقية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 9.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط مائة وستة وسبعون مليوناً وثمانية وستون ألفاً وخمسمائة وأربعة وستون ريالاً سعودياً لا غير	176,068,564 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038

الوليد بن حمد الزومان

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مدير إدارة التقييم والدراسات محمد كريم	AssocRICS	1212886	-	
نائب مدير إدارة التقييم والدراسات عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	
معد التقرير عبدالرحمن الشلبي	-	-	منهج - 101	

صورة الصك:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إمارة دبي
وزارة العدل
[٢٧٧]



الرقم : ٤٢٠٢٠٥٠٢٥٩٠
التاريخ : ١٣ / ٢ / ١٤٢٧ هـ

كتاب العدل الأولى جلدہ

صلک

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فإن قسمة الارض رقم ١ من المخطأ رقم ٤٣٢ / ج / س الواقع في حي المزرة بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

بطول: (١٦٢) سائة و اثنين و ستون متر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٨٧،٠٧ م شمالاً : شارع عرض ٢٦،٠٠ م

بطول: (١٦٢) مائة و اثنين و ستون متر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٤٩،٢٤ م جنوباً : شارع عرض ١٢ م

بطول: (٢١٧،٥) مائتين و عشرة متر و خمسون منتظر ثم ينكسر جنوب شرقاً : شارع الامير متعب بعرض ٨٠ م

عرب بطول ٨٧،١٧ م

بطول: (٢٢١،٥) مائتين و واحد و عشرون متر و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق غرباً : شارع عرض ١٦ م

بطول ٤٩،٢٤ م

ومساحتها : (٣٨٦٤١) ثمانية و ثلاثون ألفا و ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً فقط والمستند في اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢١٢٣-٢٠٥٠٢٠٢٠٥٠ / ٧ / ١٤٣٥ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الخازن الميزة الثانية بموجب سجل تجاري رقم ٤١٨٤١١-١٠١ في ٢٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ بمبلغ قدره ٨١٣٢٤٦-١٦ مائة و ستون مليوناً و ثمانمائة و ثلاثة عشر ألفاً و مائتين و ستة و أربعين ريال وعاليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٢ / ١٤٢٧ هـ لاعتماداه ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

شاهد بن شادي بن جابر الحبري

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابه العدل الأول مستحقة جلدہ
تحت العدل رقم ٥

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢٦-٣٠١)

(هذا النموذج مخصوص بالاستخدام بالخاص الاتي ويمنع تهيئته)
صفحة مطبع المجموع ٣١٨٨٨

المرفقات

صورة رخصة البناء:

[illegible]

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

